

100059501
DF/DF/DF

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE ONZE SEPTEMBRE

À MONTROUGE (9120) 8 me Auber

Maître Denis FALLATEUF, Notaire titulaire d'un Office Notarial
CLERMONT-FERRAND, 51, cours Sablon, identifié sous le numéro CRPC
63153,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur David Jean Roger **AYRAL**, Chef d'entreprise, demeurant
COUDOUX (13111) chemin de la Vieille Mine.

Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 2 février 1970.

Ayant conclu avec Madame Lynda ILLOUL un pacte civil de solidarité sous
régime de la séparation de biens, le 27 janvier 2024, enregistré à la mairie
COUDOUX. Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés "le **DONATEUR**"

DONATAIRE :

Monsieur Ilan **AYRAL**, Lycéen, demeurant à PARIS 3ÈM
ARRONDISSEMENT (75003) 257 rue Saint Martin.

Né à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 26 mars 2008.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "le **DONATAIRE**",

SEUL ENFANT du "**DONATEUR**" et son seul présomptif héritier.

INTERVENANTE :

Madame Marie-Emilia **DA COSTA**, Directrice des achats, demeurant à PARIS
3ÈME ARRONDISSEMENT (75003) 257 rue Saint Martin.

Née à CHELLES (77500) le 19 août 1968.

Divorcée, non remariée, de Monsieur David Jean Roger **AYRAL**.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée « l'**INTERVENANTE**»

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur David **AYRAL** est présent à l'acte.

- Madame Marie-Emilia **DA COSTA** est présente à l'acte.

- Monsieur Ilan **AYRAL** mineur non émancipé, représenté par sa mère,
Madame Marie-Emilia **DA COSTA**, née à CHELLES (77500) le 19 août 1968,
demeurant à PARIS (75003) 257 rue Sainte Martin. A ce présente.

DECLARATIONS

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue dans les dix ans postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

| m GA

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIE

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

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

DONATAIRE MINEUR

Le **DONATAIRE** est actuellement mineur non émancipé.

Par suite, il est représenté aux présentes par sa mère, pour les biens dont par son père qui accepte pour lui la présente donation conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 935 du Code civil.

DONATION

Le **DONATEUR** fait donation, selon les modalités ci-après exprimées **DONATAIRE**, qui accepte :

DE LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de extinction, des biens ci-après désignés.

1° BIEN IMMOBILIER DONNE

DESIGNATION

LA MOITIE INDIVISE de :

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à **PARIS 20È**
ARRONDISSEMENT (75020), Impasse Basilide Fossard :

Le terrain sur lequel l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet de ces présentes est situé :

- avenue Gambetta numéros 90a, 92, 92bis, 94, 96 et 98
- rue du groupe Manouchian numéros 7, 9, 11, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 37, 39, 41, 43, 45 et 47
- rue Sumerlin numéros 21, 23, 25 et 27
- rue Ernest Lefèvre, numéros 2, 4, 6, 8, 10 et 12
- impasse Basilide Fossard numéros 1, 3 et 4 (90bis avenue Gambetta)

Et correspondant aux adresses postales suivantes :

- 1 à 5 et 4 à 8 impasse Basilide Fossard
- 7 à 11, 21 à 25, 29 à 31 et 37 à 47 rue du Groupe Manouchian
- 23 à 27bis avenue Gambetta
- 2 à 12 rue Ernest Lefèvre

L'ensemble immobilier dont dépend les lots de copropriété ci-après désigné compris dans le lot de volume numéro 30 comprend :

- une construction dénommée "CAGES A1 et A2", située au Nord-Ouest, élevé d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés, d'un sixième et septième étage carrés partiels.
- une construction dénommée "CAGES B1 et B2", accolée à la construction "CAGES A1 et A2" et située au Sud-Ouest, levé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée et de huit étages carrés.
- une construction dénommée "CAGES CA et C2" située au Sud-Ouest avec retour en aile, levé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés d'un sixième, septième et huitième étages carrés partiels.

- une construction dénommée "CAGES D1 et D2", accolé à la construction "CAGES C1 et C2" située au sud-ouest, élevée en partie sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages carrés et sur autre partie d'un rez-de-chaussée et de huit étages carrés.

- une construction dénommée "H1 et H2", située au Nord-Est, élevée sur sous-sol partiel, de trois étages carrés et d'un quatrième, cinquième et sixième étages carrés partiels.

Une construction en infrastructure : sur trois niveaux, à usage de stationnement de véhicules automobiles et motos.

Sur le surplus : des espaces verts, des espaces libres et aménagés au niveau du rez-de-chaussée.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BR	84	4 IMPASSE BASILIDE FOSSARD	00 ha 13 a 98 ca
BR	86	1 IMPASSE BASILIDE FOSSARD	01 ha 59 a 13 ca
BR	80	27 DU GROUPE MANOUCHIAN	00 ha 01 a 71 ca
BR	16	7A RUE DU GROUPE MANOUCHIAN	00 ha 00 a 33 ca

Total surface : 01 ha 75 a 15 ca

VOLUME numéro 30 dont la description est la suivante :

Le lot de volume numéro 30.

La désignation de ce lot de volume est la suivante :

Fraction	Niveau	Désignation sommaire	Description du volume	
			Altitude inférieure	Altitude supérieure
A	Parking niv-3	Terre-plein et tréfonds	Sans limitation	91
B	Parking niv-3	Terre-plein et tréfonds	Sans limitation	91
C	Parking niv-3	Cuvette ascenseur et tréfonds	Sans limitation	91
D	Parking niv-3 et niv-2	Tréfonds sous rampe et terre-plein	Sans limitation	93,50
E	Parking niv-3	Tréfonds sous parking et terre-plein	Sans limitation	89,50
F	Parking niv-3	Tréfonds sous parking	Sans limitation	91
G	Parking niv-3 à niv-1	Cuvette ascenseur D1 et tréfonds	Sans limitation	94,76
H	Parking niv-3	Cuvette ascenseur A1 et tréfonds	Sans limitation	91
I	Parking niv-2	Parking et accès terre-plein	89,70 et 91	92,20 et 93,50
J	Parking niv-1	Escalier de secours	93,50	95,75
K	Parking niv-1	Ventilation basse	92,20	95,45
L	Parking niv-1	Terre-plein	92,20	95,45
M	Parking niv-1	Escalier de secours	92,20	95,45
N	Parking niv-1	Cuvette ascenseur D2	92,20	95,45
O	Parking niv-1	Parking et accès terre-plein	92,20 et 93,50	96 et 96,43
P	Parking niv 0 Bat B,C D1, G, H Bat D2 E,F RDC	Parking et accès terre-plein	95,13 95,45	98,53 98,55
		Caves et accès	96	98,82
		Accès rue du Surmelin	96,43	99,90
		Partie du jardin central		
Q	Bat E2 1 ^{er} Et	Machinerie ascenseur Parking	98,53	101,27

1 m 211

R	Bat A RDJ	Caves locaux d'activité et accès	98,53	
	Bat B,C D1, G, H RDC		98,55 98,82 99,90	101,37 102,30 102,43
	Bat D2 E et F 1 ^{er} Et	Partie du jardin central Logements Vide sur accès rue du Surmelin		
S	Etages	Vides sur accès rue du Surmelin	101,37 102,30	Sans limitatio
T	Bat B à H Etages	Logements Vide sur jardin central Vide sur accès rue E Lefevre et rue du groupe Manouchian	102,43	Sans limitatio
U	Bat A RDC	Logements et accès	102,43	106,06
V	Bat A Etages	Logements	106,06	Sans limitatio

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro trente mille quarante-sept (30047)

Situé au premier étage, accès par l'ascenseur ou l'escalier communs A2, porte face, ce lot consiste en :

Un STUDIO, comprenant : Une entrée, un séjour, cuisine, salle de bains, V et placard.

Et les cent cinquante et un /cent millièmes (151 /100000 èmes) des part communes générales.

Lot numéro trente mille cinquante-neuf (30059)

Situé au rez-de-jardin, accès par les couloirs communs A2, ce lot consiste e :

La CAVE numéro 3.

Et les un /cent millième (1 /100000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro trente mille cinq cent vingt-huit (30528)

Situé au sous-sol niveau O, le BOX numéro 25

Et les vingt /cent millièmes (20 /100000 èmes) des parties commun générales.

Le titre de propriété du DONATEUR, contenant vente à son profit suivant ac en date du 23 décembre 2004 reçu par Maître BOUTON-HUGUES, Notaire à PANTI et publié au service de la publicité foncière de PARIS 11è le 18 février 2005 volum 2005P numéro 1348 apporte la précision suivant littéralement rapportée :

« Il est ici précisé que c'est à tort et par erreur qu'il a été stipulé dans l'ét descriptif de division ci-après visé que ce lot constituait un BOX alors qu'il s'agit d'EMPLACEMENT DE VOITURE.

L'ACQUEREUR aura la faculté de transformer son Lot en box sous réserv des dispositions et autorisations prévues dans le règlement de copropriété ci-apré visé. »

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

Plans des lots

Est annexé aux présentes un plan cadastral.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître VIDALENC, notaire à PARIS, le 30 décembre 1987, publié au service de la publicité foncière de PARIS 11, le 18 février 1988 volume 1988P numéro 1316.

L'état descriptif de division volumétrique modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître VIDALENC notaire à PARIS, le 12 juin 1990, publié au service de la publicité foncière de PARIS 11 le 21 août 1990, volume 1990P, numéro 8061.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VIDALENC notaire à PARIS, le 25 novembre 1993, publié au service de la publicité foncière de PARIS 11 le 7 décembre 1993, volume 1993P, numéro 7560.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CONRAD-BRUAT notaire à PARIS, le 15 octobre 2014, publié au service de la publicité foncière de PARIS 11 le 27 octobre 2014, volume 2014P, numéro 6049.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE DANS LE VOLUME N° 30

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 BOUTON-HUGUES, notaire à PANTIN, le 28 mai 2003 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11, le 22 juillet 2003 volume 2003P numéro 5471.

BIEN INDIVIS

Ce bien appartient à Monsieur DAVID AYRAL, DONATEUR à concurrence de MOITIE INDIVISE et à Madame Marie-Emilia DA COSTA à concurrence de l'autre moitié indivise.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES notaire à PANTIN le 23 décembre 2004, publié au service de la publicité foncière de PARIS 11 le 18 février 2005, volume 2005P, numéro 1348.

EVALUATION

La valeur du bien est de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280 000,00 EUR) en toute propriété.

Soit une valeur en toute propriété pour LA MOITIE INDIVISE de : CENT QUARANTE MILLE EUROS, ci 140 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le DONATEUR est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes,
soit : SOIXANTE-DIX MILLE EUROS, ci 70 000,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
soit : SOIXANTE-DIX MILLE EUROS, ci 70 000,00 EUR

1

2°/ DROITS SOCIAUX DONNES

DESIGNATION DE LA SOCIETE

La société dont il va être fait donation de parts sociales appartenar **DONATEUR** en nue propriété ainsi qu'il est précisé ci-après présente caractéristiques suivantes :

Dénomination : « **27 RUE DUNOIS** »

Forme : Société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivant code civil.

Siège social : 19 rue Michelet 92150 SURESNES

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce des sociétés

Objet social : « La société a pour objet la propriété, la gestion et généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme d'un immeuble la société se propose d'acquérir (ou apporte à la société) et toutes opérat financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattacha l'objet social ».

Capital social : 100,00 Euros divisés en 100 parts sociales numérotées de 100 d'un montant nominal de 1 euro. Le capital a été entièrement libéré par appor numéraires des associés fondateurs.

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés NANTERRE le 27 avril 2011 sous le numéro SIREN 531 971 992.

Son exercice social commence chaque année le 1^{er} janvier et se tern chaque année le 31 décembre.

Les co-gérants de la société sont :

- Monsieur François BRIAND, demeurant à SURESNES (92150) 19 Michelet, né à PARIS (75018) le 2 octobre 1964
- Monsieur David AYRAL, **DONATEUR** aux présentes.

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Le **DONATEUR** est propriétaire de cinquante (50) parts sociales numérot de 51 à 100 par suite :

- Pour les parts numérotées de 66 à 95 par suite de la souscription qu'il a faite en numéraire lors de la constitution de la société
- Pour les partes numérotées de de 95 à 100 inclus par suite l'acquisition qu'il en faite de la société LES ATELIERS, société responsabilité limitée au capital de 8000 euros dont le siège social es CACHAN (94230) 9 rue de la Gare immatriculée au registre du comme et des sociétés de CRETEIL sous le numéro SIREN 444813695 ; termes d'un acte de cession sous seings privés en date du 6 mars 20 enregistré au SIE de PARIS 3^e arrondissement le 27 mars 20 bordereau n°2014/179 Case n°12, moyennant le prix de CINQ CEN euros (500,00 EUR) par part cédée.
- Pour les parts numérotées de 51 à 65 inclus par suite de l'acquisition q en a faite de Monsieur Stéphane THOLANCE, demeurant à PAF (75007) 6 rue de Villersexel, né à PARIS (75013) le 16 juin 1961, ; termes d'un acte de cession sous seings privés en date du 6 mars 20 enregistré au SIE de PARIS 3^e arrondissement le 27 mars 20 bordereau n°2014/179 Case n°12, moyennant le prix de CINQ CEN euros (500,00 EUR) par part cédée.

Le **DONATEUR** précise que la valeur de la société et des parts sociales c composent son capital et ci-après indiquée, a été déterminée compte te de :

- son bilan au 31 décembre 2024

/

- en tenant compte de la valeur réévaluée des actifs immobilisés détenus par la société.
- De la fiscalité applicable

Est demeurée annexée aux présentes une copie du bilan établi au 31 décembre 2024.

La valeur des parts sociales sociales représentant le capital social a été déterminée à HUIT CENT VINGT SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE HUIT EUROS (826.268,00 EUR) soit la valeur d'une part sociale de HUIT MILLE DEUX CENT SOIXANTE DEUX EUROS et SOIXANTE HUIT CENTIMES (8.262,68 EUR).

DESIGNATION DES PARTS SOCIALES OBJETS DE LA DONATION

La NUE PROPRIETE DE :

CINQUANTE (50) parts sociales numérotées de 51 à 100 incluse entièrement libérées, de la société dénommée "27 RUE DUNOIS".

EVALUATION

La valeur des parts sociales en toute propriété est de :
QUATRE CENT TREIZE MILLE CENT TRENTE-QUATRE
EUROS, ci

413 134,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le DONATEUR est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes,

soit : DEUX CENT SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SEPT EUROS, ci
206 567,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de DEUX CENT SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SEPT
EUROS ci
206 567,00 EUR

MODALITES DE LA DONATION

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est faite par le DONATEUR en avancement de part successorale.

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le DONATAIRE à raison de la présente donation, conformément aux dispositions de l'article 860, alinéas 1 et 2, du Code civil.

Le DONATEUR interdit au DONATAIRE d'effectuer son rapport en nature.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le DONATEUR exige que le ou les BIENS donnés restent exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir du DONATAIRE que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

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

Le DONATAIRE déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du emploi visé à l'article 1434 du Code civil.

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

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

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

Il en sera également de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur 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 **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas de son vivant :

- le **DONATAIRE et tous ses descendants**, quelle que soit l'origine de 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 cour recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** ou de son descendant prédécédé connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du **DONATEUR** durant ce délai, celui-ci se réputé ne pas avoir exercé son droit de retour. Dans cette hypothèse, comme de 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 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 en valeur sur le prix de vente. Il ne pourra pas s'exercer sur les biens acquis en remploi.

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

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal sur le **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

INTERDICTION D'ALIENER

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

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**, et est fondée sur le caractère d'associé fondateur de la société.

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

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

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

Information sur le consentement à aliénation

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

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

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

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

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

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes.

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

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

Il est ici précisé que cette interdiction limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**, et est fondée sur le caractère d'associé fondateur de la société.

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

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

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

Information sur le consentement à aliénation

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

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

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

ACTION REVOCATOIRE

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*

Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments."

CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

PROPRIETE - JOUISSANCE DES BIENS IMMOBILIERS

Le **DONATAIRE** sera propriétaire du **BIEN** présentement donné à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** fait réserve à son profit, pour en jouir pendant sa vie, de l'usufruit du **BIEN** sus-désigné.

En conséquence, le **DONATAIRE** en aura la jouissance à partir du jour de l'extinction de cet usufruit.

PROPRIETE JOUISSANCE DES PARTS SOCIALES

BIENS MOBILIERS INCORPORELS

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par le **DONATEUR**.

Conditions de l'usufruit réservé

L'usufruitier n'aura droit qu'aux bénéfices distribués des titres objet de la donation présentes qu'après extinction de l'usufruit.

Il aura droit à toutes réserves constituées et non distribuées au jour de l'extinction de l'usufruit.

En application des dispositions d'ordre public du 3ème alinéa de l'article 184 du Code civil le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Il sera fait application des statuts à ce titre.

Le DONATAIRE reconnaît avoir reçu une copie desdits statuts dès avant ce jour.

En cas d'accord du DONATEUR à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le DONATEUR, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du DONATEUR, il sera ouvert au nom du DONATAIRE en qualité de nu-propriétaire et du DONATEUR en qualité d'usufruitier.

En cas d'accord du DONATEUR à l'échange de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur les titres ou biens reçus en échange.

Il est convenu qu'il importe peu que le DONATEUR ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.

En tout état de cause le DONATEUR ne pourra, même à terme, procéder au rachat, même en démembrement, des titres donnés et de ceux qui pourraient en être la représentation.

CONDITIONS RELATIVES AU BIEN IMMOBILIER

Cette donation est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le DONATAIRE sera tenu.

Il prendra le BIEN dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

Il fera son 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.

Il devra continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du DONATEUR à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

SERVITUDES

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

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT Impasse Basilide Fossard

Un état hypothécaire obtenu à la date du 10 septembre 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

1

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME

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

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

INTERVENTION – RESILIATION DE CONVENTION D'INDIVISION

Il est tout d'abord exposé que Monsieur David AYRAL, **DONATEUR** aux présentes et Madame Marie-Emilia DA COSTA, **INTERVENANTE** aux présentes ont conclu une convention d'indivision portant sur les biens et droits immobiliers ci-dessous donnés et désignés ci-avant sous le 1^{er}. Cette convention d'indivision résulte de l'acte reçu par Maître GUILLERMAIN, notaire à PARIS suivant acte en date du 4 août 2016, publié au service de la publicité foncière de PARIS 11^{ème} bureau le 18 août 2016 volume 2016P numéro 2096.

Compte tenu de la présente donation, le **DONATEUR** aux présentes et l'**INTERVENANTE** aux présentes, seuls et unique contractants à cette convention d'indivision, acceptent de résilier purement et simplement cette convention d'indivision à compter de ce jour pour qu'elle n'ait plus d'effet entre eux et l'**INTERVENANTE** accepte expressément que la présente **DONATION** puisse être effectuée sans que le **DONATEUR** puisse être reproché au **DONATEUR** un manquement quelconque relativement à cette convention d'indivision.

Ils se donnent réciproquement quittance de tous comptes relatifs à cette convention d'indivision pour la période écoulée jusqu'à ce jour.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans

Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions relatives à la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mûres, 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, qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location. Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **DONATEUR** déclare :

- que l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation.
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de modifier l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le **DONATAIRE**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en l'état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée. En cas de permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voirie publique.

- que le raccordement à l'installation d'assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service public de l'assainissement depuis que le bien est propriété.

Le **DONATAIRE** fera son affaire personnelle de la réalisation des travaux qui pourraient être nécessaires aux fins d'obtention de la conformité dans la mesure où le raccordement pourrait s'avérer non conforme.

En toute hypothèse, il est ici précisé que faute d'effectuer les travaux nécessaires à la conformité compte tenu de la législation en vigueur lors du contrôle, la commune pourra, après mise en demeure, faire procéder d'office, aux frais du propriétaire, auxdits travaux.

Etat des risques

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le 10 septembre 2025 pour le BIEN objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

COPROPRIETE

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

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-proprétaire donne par les présentes tous pouvoirs au **DONATEUR**, usufruitier, 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.

SYNDIC

Le syndic actuel de l'immeuble est :
Cabinet MONTFORT et BON 70 rue Michel Ange 75016 PARIS

Notification des présentes sera effectuée par le notaire soussigné audit syndic conformément à la loi.

MANDATAIRE COMMUN

L'alinéa 2 de l'article 23 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que *"En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic."*

Les présentes entrant dans le champ d'application de ces dispositions, règlement de copropriété ne contenant pas de dispositions contraires, les intèrenomment dès à présent parmi eux comme mandataire commun Monsieur C AYRAL, nomination qui devra être notifiée au syndic afin de lui être opposable. Il est précisé que ce mandataire ne pourra être substitué, en cas de diverge d'empêchement momentané ou définitif, que par l'un de ses mandants, à charge d'informer sans délai le syndic. En cas de désaccord, le mandataire devra être désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête et diligence du syndic ou de l'une des parties.

Les convocations et notifications, ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale devront être communiqués par le mandataire commun à son ou ses mandants afin que ceux-ci puissent, en temps et heure, se concerter avec le mandataire commun à l'effet d'adopter une position identique. A défaut de respect de ce formalisme, la révocation du mandat pourra être demandée directement auprès du président du tribunal judiciaire par l'une des parties ou le syndic dûment informé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien dont il s'agit appartient pour moitié indivise au DONATEUR par suite de l'acquisition qu'il en a faite dans ces proportions alors qu'il était marié sous le régime de la séparation de biens avec Madame Marie-Emilia DA COSTA,

Etant précisé que :

Madame Marie-Emilia DA COSTA, née à CHELLES (77500) le 19 août 1964, est propriétaire de l'autre moitié indivise suite aux mêmes faits et actes

Monsieur David AYRAL et Madame Marie-Emilia DA COSTA étaient mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jean DUPONT-CARIOT, Notaire à PARIS le 2 février 2001, préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS (75001) le 2 juin 2001

Monsieur DAVID AYRAL et Madame Marie-Emilia sont divorcés suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 3 février 2016.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire à PANTIN, en date du 23 décembre 2004.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix total de 125.300,00 euros payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 11 le 18 février 2005 volume 2005P numéro 1348.

L'origine de propriété plus antérieure est demeurée annexée aux présentes après mention.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

Le DONATAIRE déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de la société donnés, et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exerce conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient plus à jour de dispositions impératives.

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 en son article 15.

Est demeuré annexé aux présentes la teneur de cet article.

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 17 septembre 2025 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée.

Modification des statuts :

Comme conséquence de la donation :

1ent – Il sera indiqué l'état civil du **DONATEUR** comme nouvel associé

2ent - La nouvelle rédaction de l'article 7 capital social sera désormais la suivante :

« Art.7 – *Capital social*

Le capital social est fixé à la somme de 100 euros. Il est divisé en 100 parts sociales de 1 euri chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement libérées et attribuées aux associés comme suite :

- *Monsieur François BRIAND propriétaire de :
50 parts sociales numérotées de 1 à 50 inclus*
 - *Monsieur David AYRAL, propriétaire de l'usufruit de :
50 parts sociales numérotées de 51 à 100 inclus*
 - *Monsieur Ilan AYRAL, propriétaire de la nue-propriété de :
50 parts sociales numérotées de 51 à 100 inclus.*
- Soit au total : 100 parts sociales. »*

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte de Commissaire de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil et aux dispositions de l'article 15 des statuts.

En l'espèce, Monsieur David AYRAL, ci-gérant de la société agissant tant en cette qualité qu'en vertu de la délibération d'assemblée générale ci-dessus visée dispense le **DONATEUR** et le **DONATAIRE** d'avoir à effectuer les formalités ci-dessus prévues déclarant être parfaitement informé de la teneur des présentes en sa qualité de co-gérant et au nom et pour le compte de la société qu'il représente.

~~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.~~

MODIFICATION DES STATUTS

Mise à jour des statuts

Le notaire soussigné fera accomplir les formalités requises via le guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce pour tenir compte de la nouvelle répartition du capital social, après enregistrement des présentes.

↑

↪

FISCALITE

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation au **DONATAIRE** sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour.

Évaluation

Les parties déclarent :

En ce qui concerne le BIEN sis à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT Impasse Basilide Fossard :

Que la moitié indivise du **BIEN** a une valeur transmise en nue-propiété **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR)**.

En ce qui concerne les cinquante (50) parts sociales

Que lesdites parts sociales ont une valeur transmise en nue-propiété **DEUX CENT SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (206 567,00 EUR)**

Abattements

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

CALCUL DES DROITS

Donation par Monsieur David AYRAL au profit de Monsieur Ilan AYRAL
Existence de droits :

VALEUR DONNEE			276 567,00
Abattement légal disponible			100 000,00
Solde			176 567,00
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	8 072,00 EUR	5	403,60
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	4 037,00 EUR	10	403,70
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	3 823,00 EUR	15	573,45
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	160 635,00 EUR	20	32 127,00
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	00,00 EUR	30	00,00
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR	00,00 EUR	40	00,00
Au-delà	00,00 EUR	45	00,00
DROITS A PAYER			33 508,00

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.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de PARIS 1.

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 SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 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 SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR) :

70 000,00 x 0,60%	=	Montant à payer	420,00
420,00 x 2,37%	=		10,00
TOTAL			430,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	70 000,00	0,10%	70,00

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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 modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil ou au regard de la réglementation fiscale.

FRAIS

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout change d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection domicile en leurs domiciles respectifs.

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 de la valeur des biens donnés, 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 l'acte n'est pas modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat. Ce sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2131 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production de 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 de 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 encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur

des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

+ Renvoi page 1: Vincent David /

DONT ACTE sur vingt-deux pages

Comprenant

- renvoi approuvé
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

DD GAH /

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

David

[Signature]

[Signature]

POUR COPIE AUTHENTIQUE

REDIGEE SUR VINGT TROIS (23) PAGES, REALISEE PAR REPROGRAPHIE
DELIVREE PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNE ET CERTIFIEE PAR LUI COMME
ETANT LA REPRODUCTION EXACTE DE L'ORIGINAL



100
