

DONATION ENTRE VIFS – SCI 2G
Madame Francine BLAIN (GRAND-MERE) à Monsieur Antoine BLAIN
(PETIT-FILS)

102647606

ED/TPA/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE DIX NEUF NOVEMBRE

A MONTPELLIER (Hérault), 72 boulevard Pénélope, l'Ammonite,
PARDEVANT Maître Emmanuel DOSSA Notaire associé de la Société
dénommée « Laurent VIALLA, Emmanuel DOSSA, Loïc MARILLAT et Fanny
THOORIS, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaires
d'offices notariaux à Montpellier », lesdits offices notariaux situés à
MONTPELLIER (Hérault) 21 rue Foch et à MONTPELLIER (Hérault) L'Ammonite
72 boulevard Pénélope, identifié sous le numéro CRPCEN 34005,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION ENTRE VIFS HORS PART
SUCCESSORALE,

ONT COMPARU :

DONATEUR :

Madame Francine Josette Louise **ROUSSEL**, retraitée, demeurant à
PALAVAS-LES-FLOTS (34250) 36 rue Maguelonne.

Née à MONTPELLIER (34000) le 23 août 1937.

Divorcée de Monsieur Jean Marie **BLAIN** suivant jugement rendu par le
tribunal judiciaire de MONTPELLIER (34000) le 19 septembre 1991, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Présent à l'acte.

Ci-après dénommée « le **DONATEUR** »

DONATAIRE :

Monsieur Antoine Francis Jean **BLAIN**, Chef d'Entreprise, époux de Madame Marie Clothilde Margaux **DUPLESSIS de POUZILHAC**, demeurant à MONTPELLIER (34000) 103 impasse Caravelle.

Né à MONTPELLIER (34000) le 8 novembre 1986.

Marié à la mairie de LAVERNHE (12150) le 26 septembre 2015 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Emmanuel DOSSA, notaire à MONTPELLIER, le 23 septembre 2015.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Présent à l'acte.

Ci-après dénommé « le **DONATAIRE** »,

PETIT-ENFANT du « **DONATEUR** ».

EXPOSE

Les **PARTIES** ont préalablement aux présentes, exposé ce qui suit.

1 – CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE SCI 2G OBJET DES PRESENTES :

Les présentes portent sur la transmission des titres de la **Société civile 2G**, dont les principales caractéristiques sont décrites ci-dessous.

➤ **Constitution et immatriculation de la Société :**

La société a été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuel **DOSSA**, notaire à MONTPELLIER, le 22 juillet 2025, et a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER le 25 juillet 2025 sous le numéro **989 567 482**.

Ci-après dénommée : la « **SOCIETE** ».

➤ **Dénomination et Forme sociale :**

La dénomination de la société est : « **2G** », ainsi qu'il ressort d'un extrait Kbis délivré par le greffe du tribunal de commerce de MONTPELLIER, en date du 19 novembre 2025, et dont une copie est **annexée (Annexe n°1)**.

La société est une société civile régie par les dispositions contenues dans le titre IX du Livre III du Code civil, par toutes autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur, ainsi que par ses statuts.

➤ **Objet social :**

Aux termes de l'**article 2** des statuts sociaux, la société a pour objet, ce qui est littéralement rapporté ci-dessous :

« *La Société a pour objet :*

- *L'acquisition, l'administration, la construction, la gestion par location ou autrement de tous immeubles, de tous biens et droits immobiliers, et exceptionnellement la disposition tel que la vente de tout immeuble, biens et droits immobiliers.*

- *Mais surtout, la constitution d'un patrimoine commun entre ses associés présents et futurs, lesquels souhaitent que ce patrimoine commun ne puisse faire l'objet d'une indivision qui serait de nature à compromettre sa conservation et son développement, le tout dans une perspective de transmission du patrimoine.*

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

- Ainsi que toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil ».

➤ **Siège social :**

Le siège social de la société est fixé à **PALAVAS-LES-FLOTS (34250) – 36, rue Maguelonne**

➤ **Activité de la société :**

Il ressort d'un avis de situation au répertoire SIRENE en date du 19 novembre 2025 et dont copie est demeurée jointe et **annexée** aux présentes (**Annexe n°2**) que le **code APE** attaché à la principale activité exercée est le « **68.20B** » correspondant à la « **location de terrains et d'autres biens immobiliers** ».

➤ **Durée :**

La durée de la société a été fixée à **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) ANS** à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, pour se terminer au 24 juillet 2124, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

➤ **Capital social - Répartition :**

Il ressort de l'article 7 des statuts sociaux, que :

« Le capital social est fixé à la somme de **CENT QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS (180 500,00 EUR)**.

Il est divisé en **18 050 parts sociales, de DIX EUROS (10,00€) chacune, numérotées de 1 à 18 050 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :**

➤ **Madame Francine BLAIN, à concurrence de 18 000 parts sociales, Numérotées de 1 à 18 000.**

Ci.....18 000 parts sociales

➤ **Monsieur Antoine BLAIN, à concurrence de 50 parts sociales, Numérotées de 18 001 à 18 050.**

Ci.....50 parts sociales

Soit un total de **18 050 parts** représentant l'intégralité du capital social ».

➤ **Droits de vote en cas de démembrement des parts :**

Aux termes de l'article 11-2 des statuts sociaux, « **Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.**

Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier ».

➤ **Gérance de la société :**

Il ressort de l'extrait Kbis référencé ci-dessus que le gérant de la **SOCIETE** est Monsieur Antoine **BLAIN**.

➤ **Cession des titres soumis à agrément :**

Il ressort de l'article 12.2 des statuts sociaux, que : « **Les parts sociales sont librement cessibles, à titre onéreux ou à titre gratuit, sans agrément, uniquement entre associés ou au profit d'un descendant du cédant.**

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés (AGE) ».

Il en résulte que les présentes ne sont pas soumises à la condition de l'agrément préalable du DONATAIRE.

➤ **Etat des inscriptions :**

Le Gérant déclare que les titres objets des présentes sont libres de tout gage ou nantissement, ainsi qu'il ressort :

- D'un état des inscriptions et nantissements délivré par les services *Infogreffe* le 19 novembre 2025 et à jour du 4 novembre 2025, dont une copie est **annexée (Annexe n°3)**.
- D'un état de recherche des gages sans dépossession, délivré par les services *Infogreffe* le 19 novembre 2025 et à jour du 4 novembre 2025, dont une copie est **annexée (Annexe n°3)** et duquel il ressort qu'à cette date « aucune inscription n'a été trouvée dans le fichier national ».

Le **DONATEUR** déclare que les parts données sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la donation, anéantir ou réduire les droits du **DONATAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **DONATEUR**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

➤ **Procédures collectives :**

Le Gérant de la société intervient à l'instant à l'effet de déclarer que la société est actuellement « *in bonis* » et ne fait l'objet d'aucune procédure collective, ainsi qu'il ressort :

- D'un certificat de procédure collective délivré par le tribunal de Commerce de MONTPELLIER, en date du 19 novembre 2025 et à jour du 18 novembre 2025, dont une copie est **annexée (Annexe n°4)**.
- D'un état des annonces parues au BODACC édité en date du 19 novembre 2025, dont une copie est **annexée (Annexe n°5)**.

➤ **Patrimoine et passif social :**

Les PARTIES dispensent expressément le notaire soussigné de relater l'ensemble du patrimoine de la **SOCIETE**, déclarant le bien connaître pour en être parfaitement tenu informé par le **DONATEUR**, que ce dernier reconnaît également.

➤ **Emprunts bancaires – Avertissement :**

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le risque attaché à la présence éventuel d'un prêt, qui pourrait contenir une clause d'exigibilité anticipé stipulée audits prêts. Ces clauses permettent en général au banquier d'exiger le remboursement de l'intégralité du capital restant dû, notamment dans l'hypothèse d'une modification de la répartition capitalistique de la société débitrice.

➤ **Régime fiscal :**

La société est imposée à l'**impôt sur les sociétés**.

➤ **Propriété – Origine des parts :**

Le **DONATEUR** déclare être propriétaire des parts présentement données pour les avoir intégralement souscrites lors de la constitution de la **SOCIETE**.

2 – DONATIONS ANTERIEURES :

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti, jusqu'à ce jour, aucune donation au **DONATAIRE**, à l'exception des donations suivantes :

- **DONATION ENTRE VIFS** reçue par le notaire soussigné, le 25 mars 2019. Aux termes de cet acte, Madame Francine BLAIN a fait donation à son petit-fils, Monsieur Antoine BLAIN, de la NUE-PROPRIETE de 200 parts sociales numérotées de 1 à 200, de la SCI 3G, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 539 874 206, pour une valeur en nue-propriété de 16 000,00€.
- **DONATION ENTRE VIFS** reçue par le notaire soussigné le 12 avril 2021. Aux termes de cet acte, Madame Francine BLAIN a fait donation à son petit-fils, Monsieur Antoine BLAIN, de la PLEINE PROPRIETE d'une somme d'argent de 115 865,00€. Cette donation a bénéficié de

l'abattement de 100 000€ de l'article 790 A bis du Code général des impôts applicable en ce temps.

Il en sera tenu compte pour le calcul des droits, des abattements et des tranches dans la mesure où elles ont une antériorité de moins de quinze ans de la date des présentes.

Ceci exposé, il est passé à la DONATION ENTRE VIFS objet du présent acte.

DONATION ENTRE VIFS HORS PART SUCCESSORALE

Le DONATEUR fait, par les présentes, DONATION ENTRE VIFS, au DONATAIRE qui accepte expressément, des biens ci-après désignés.

Le Plan de l'acte de donation entre vifs est le suivant :

- **ARTICLE 1** : *Désignation des biens donnés*
- **ARTICLE 2** : *Caractéristiques et conditions de la donation*
- **ARTICLE 3** : *Fiscalité*
- **ARTICLE 4** : *Dispositions diverses – clôture.*

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES BIENS DONNES

La présente donation entre vifs porte sur les biens ci-après désignés, établis par le DONATEUR avec le consentement du DONATAIRE :

1.1 – BIEN NUMERO UN :

➤ **Désignation des biens donnés :**

La PLEINE PROPRIETE de DIX MILLE (10 000) parts sociales de la SOCIETE SCI 2G numérotées de 1 à 10 000, dont les caractéristiques sont développées dans l'exposé ci-dessus.

➤ **Evaluation :**

La PLEINE PROPRIETE présentement donnée est évaluée pour CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR).

Ci, 100 000,00 EUR

1.2 – BIEN NUMERO DEUX :

➤ **Désignation des biens donnés :**

La NUE-PROPRIETE de SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (7 999) parts sociales de la SOCIETE numérotées de 10 001 à 17 999, dont les caractéristiques sont développées dans l'exposé ci-dessus.

➤ **Evaluation :**

La valeur en TOUTE PROPRIETE est de SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (79 999,00 EUR).

L'usufruit réservé par le DONATEUR est évalué, eu égard de son âge, en application du barème dont dispose l'article 669 du Code Général des Impôts à 20% de la valeur en pleine propriété, soit QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES (15 999,20 EUR).

Ainsi, la NUE-PROPRIETE présentement donnée est évaluée pour 80% de la valeur en pleine propriété des titres, soit SOIXANTE-TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES (63 999,20 EUR).

Ci, 63 999,20 EUR

ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES ET CONDITIONS DE LA DONATION

2.1 – CARACTERISTIQUE DE LA DONATION :

2.1.1 – Donation hors part successorale :

La présente donation est hors part successorale, et, par suite, avec dispense de rapport à la succession du **DONATEUR**.

2.1.2 – Risque de réduction des libéralités au décès du donateur – rappel des dispositions légales :

Le notaire rappelle aux PARTIES les dispositions afférentes à la réserve héréditaire, la quotité disponible et la réduction des libéralités des articles 912 et suivants du Code civil, notamment :

Article 913 alinéa 1^{er} du Code civil :

« Les libéralités, soit par actes entre vifs, soit par testament, ne pourront excéder la moitié des biens du disposant, s'il ne laisse à son décès qu'un enfant ; le tiers, s'il laisse deux enfants ; le quart, s'il en laisse trois ou un plus grand nombre. »

Article 919-2 du Code civil :

« La libéralité faite hors part successorale s'impute sur la quotité disponible. L'excédent est sujet à réduction. »

Article 922 du Code civil :

« La réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur.

Les biens dont il a été disposé par donation entre vifs sont fictivement réunis à cette masse, d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession, après qu'en ont été déduites les dettes ou les charges les grevant. Si les biens ont été aliénés, il est tenu compte de leur valeur à l'époque de l'aliénation. S'il y a eu subrogation, il est tenu compte de la valeur des nouveaux biens au jour de l'ouverture de la succession, d'après leur état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation des nouveaux biens était, en raison de leur nature, inéluctable au jour de leur acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation.

On calcule sur tous ces biens, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, quelle est la quotité dont le défunt a pu disposer. »

Article 923 du Code civil :

« Il n'y aura jamais lieu à réduire les donations entre vifs, qu'après avoir épuisé la valeur de tous les biens compris dans les dispositions testamentaires ; et lorsqu'il y aura lieu à cette réduction, elle se fera en commençant par la dernière donation, et ainsi de suite en remontant des dernières aux plus anciennes. »

Article 924 alinéa 1^{er} du Code civil :

« Lorsque la libéralité excède la quotité disponible, le gratifié, successible ou non successible, doit indemniser les héritiers réservataires à concurrence de la portion excessive de la libéralité, quel que soit cet excédent. »

Article 924-2 du Code civil :

« Le montant de l'indemnité de réduction se calcule d'après la valeur des biens donnés ou légués à l'époque du partage ou de leur aliénation par le gratifié et en fonction de leur état au jour où la libéralité a pris effet. S'il y a eu subrogation, le calcul de l'indemnité de réduction tient compte de la valeur des nouveaux biens à l'époque du partage, d'après leur état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation des nouveaux biens était, en raison de leur nature, inéluctable au jour de leur acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation. »

2.2 – CONDITIONS PARTICULIERES :

2.2.1 – Clause d'exclusion de communauté :

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**.

2.2.2 – Clause d'exclusion du régime de de l'indivision du PACS :

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

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

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

2.2.3 – Réserve du droit de retour :

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le **BIEN** présentement donné ou ceux qui en seront la représentation, 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, connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

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

En cas d'exercice du droit de retour, 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.

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.

Le **DONATEUR** entend que l'exercice du droit de retour conventionnel ci-dessus réservé ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous

legs en usufruit que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de son conjoint ou partenaire de pacs.

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

2.2.4 – Interdiction d'aliéner :

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toute mutation du ou des **BIENS** présentement donnés ou ceux qui en seront la représentation 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**.

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 ».

2.2.5 – 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**.

2.2.6 – Action révocatoire :

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."

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les PARTIES sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

2.2.7 – Propriété-jouissance :

***En ce qui concerne le BIEN LOT N°1 :**

Le **DONATAIRE** sera pleinement propriétaire du **BIEN (LOT N°1)** présentement donné à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour.

***En ce qui concerne le BIEN LOT N°2 :**

Le **DONATAIRE** est propriétaire du **BIEN (LOT N°2)** à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** fait réserve à son profit, pour en jouir pendant sa vie, de l'usufruit correspondant.

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

2.2.8 – Subrogation réelle sur le prix de vente des biens donnés :

En cas d'aliénation conjointement consentie par le **DONATEUR** et le **DONATAIRE**, des biens et droits objets des présentes et faisant l'objet d'une réserve d'usufruit au profit du **DONATEUR**, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, il est expressément convenu ce qui suit.

Le prix de cession sera, au choix exclusif de l'usufruitier :

1 – Soit partagé entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en considération des droits de chacun ;

2 – Soit employé dans l'acquisition de tout nouveau bien afin de permettre le report des droits des parties sur ce dernier et ce en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle ;

3 – Soit remis à l'usufruitier en totalité, l'usufruitier disposant alors d'un quasi-usufruit conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil. Dans cette situation, une convention par acte authentique devra être établie préalablement à la cession en fournissant l'une ou l'autre des garanties prévues par le Code civil en pareille matière pour garantir la créance du nu-propriétaire si ce dernier l'exige.

Le **DONATAIRE** accepte cette condition et s'oblige à la remplir expressément, donnant, dès à présent, au **DONATEUR** mandat de gestion exclusif des fonds en cas de mise en œuvre de la présente clause.

2.2.9 – Information sur le droit de retour légal des frères et sœurs :

Le **DONATAIRE** est informé des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'il venait à décéder sans postérité en laissant son conjoint héritier pour le tout, les biens présentement reçus de leur(s) ascendant(s) et qui se trouveraient en nature dans leur propre succession, seraient dévolus par moitié entre les collatéraux privilégiés et le conjoint survivant.

Ce droit de retour au profit des frères et sœurs, et leurs descendants s'applique sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du **DONATAIRE**.

En cas d'améliorations ou de constructions apportées aux biens, aux frais du **DONATAIRE**, et d'exercice de ce droit de retour, le **DONATEUR** requiert que les collatéraux privilégiés indemnisent le conjoint survivant. Cette indemnisation, si elle existe, se fera à dire d'expert si nécessaire.

Les dispositions de l'article 757-3 du Code civil n'étant pas d'ordre public, le **DONATAIRE** peut faire échec à son application en établissant par la suite des dispositions contraires.

2.3 – MODIFICATION DES STATUTS :

2.3.1 – Assemblée générale dans l'acte (article 1854 du Code civil) :

Comme conséquence de la présente donation, il y a lieu de modifier les statuts sociaux. Il est ici rappelé que les modalités d'exercice du droit de vote en cas de démembrement des parts, telles qu'elles résultent des statuts sociaux, figurent dans l'exposé qui précède.

Aux termes de l'article 1854 du Code civil, les décisions collectives peuvent résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

En conséquence de ce qui précède, **les associés** tous présents ou représentés aux présentes conformément aux dispositions de l'article 1854 du Code civil, **décident à l'UNANIMITE de modifier les STATUTS comme il suit :**

1°) Il est rajouté, *in fine*, au sein de l'article 6 « **APPORTS** », le paragraphe suivant :

« Aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuel DOSSA, Notaire à MONTPELLIER, le 19 novembre 2025 il a été constaté la donation entre vifs par Madame Francine BLAIN de la pleine propriété de 10 000 parts sociales numérotées de 1 à 10 000, et de la nue-propriété de 7 999 parts sociales numérotées de 10 001 à 17 999 de la société SCI 2G au profit de Monsieur Antoine BLAIN ».

2°) L'article 7 « **CAPITAL SOCIAL** » est modifié comme il suit :

« Le capital social, s'élève à la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS (180 500,00 EUR).

Il est divisé en 18 050 parts sociales pour une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR) par part sociale, numérotées de 1 à 180 500, attribués aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

Associés	Parts détenues en pleine propriété	Parts détenues en nue-propriété	Parts détenues en usufruit
Madame Francine BLAIN	1 part sociale, n°18 000		7 999 parts sociales, n°10 001 à 17 999
Monsieur Antoine BLAIN	10 050 parts sociales, n°1 à 10 000 et 18 001 à 18 050	7 999 parts sociales, n°10 001 à 17 999	
TOTAL	10 051	7 999	7 999

Soit un total de 18 050 parts représentant l'intégralité du capital social. »

Cette modification des statuts a été **acceptée** à l'unanimité des associés, en application de l'article 1854 du Code civil.

2.3.2 – Opposabilité aux tiers – publication et mise à jour des statuts :

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER d'une copie authentique de l'acte de donation.

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce de MONTPELLIER par les soins du notaire soussigné. Les associés de la **SOCIETE**, tous présents ou intervenant aux présentes, donnent tous pouvoirs à tous clerks de l'Etude du notaire soussigné, à l'effet de procéder à toutes démarches nécessaires à la réalisation des modifications statutaires, notamment auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

2.3.3 – Opposabilité aux tiers – publication et mise à jour des statuts :

Pour satisfaire aux exigences légales et statutaires, intervient aux présentes Monsieur Antoine **BLAIN**, en sa qualité de gérant, lequel déclare :

- Qu'il a eu connaissance de l'acte de donation en temps opportun,
- Qu'il a pris connaissance du présent acte de donation de parts sociales par la lecture qui vient de lui en être faite par le notaire soussigné ;
- Que conformément à l'article 1690 du Code civil, il se tient dûment notifiée la cession à titre gratuit résultant des présentes, et, par conséquent,

dispense les parties de la signification à la société par acte d'huissier.

- Que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente donation.

ARTICLE 3 – FISCALITE

3.1. DONATIONS ANTERIEURES :

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, à l'exception de :

- **DONATION ENTRE VIFS** reçue par le notaire soussigné, le 25 mars 2019. Aux termes de cet acte, Madame Francine BLAIN a fait donation à son petit-fils, Monsieur Antoine BLAIN, de la NUE-PROPRIETE de 200 parts sociales numérotées de 1 à 200, de la SCI 3G, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 539 874 206, pour une valeur en nue-propriété de 16 000,00€.
- **DONATION ENTRE VIFS** reçue par le notaire soussigné le 12 avril 2021. Aux termes de cet acte, Madame Francine BLAIN a fait donation à son petit-fils, Monsieur Antoine BLAIN, de la PLEINE PROPRIETE d'une somme d'argent de 115 865,00€. Cette donation a bénéficié de l'abattement de 100 000€ de l'article 790 A bis du Code général des impôts applicable en ce temps.

Ainsi, le **DONATAIRE** ne bénéficie plus, à ce jour, de l'abattement prévu à l'article 790 B du Code général des impôts, celui-ci étant désormais intégralement utilisé.

3.2. NOMBRE D'ENFANTS DU DONATEUR :

Le **DONATEUR** déclare avoir UN (1) ENFANT.

3.3. ABATTEMENTS :

Les **DONATAIRES** 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.

3.4. DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT :

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible fixé par l'article 790, B du Code général des impôts dont dispose le **DONATAIRE**, la présente donation entre vifs génère des droits de mutation à titre gratuit.

La situation fiscale est effectivement la suivante :

➤ Monsieur Antoine **BLAIN** :

○ Donation par sa grand-mère (Madame Francine **BLAIN**) :

- Valeur de son lot	163 999,20 EUR
- Abattement légal disponible	0,00 EUR
- Base taxable	163 999,20€

Calcul des droits :

- 8072,00 x 5%	403,60€
- 4037,00 x 10%	403,70€

- 3823,00 x 15%	573,50€
- 148 067,20 x 20%	29 613,44€
DROITS A PAYER :	30 995,00€

3.5. ENREGISTREMENT DE L'ACTE :

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

4. DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

4.1. DECLARATIONS DES PARTIES :

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.

4.2. DECHARGE RESPECTIVE :

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

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

4.3. FRAIS :

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

4.4. 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.

4.5. ELECTION DE DOMICILE :

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

4.6. AFFIRMATION DE SINCERITE :

Les parties affirment, sous les peines édictées par 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.

4.7. 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.

4.8. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES :

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte

authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : violla.dossa@notaires.fr.

Si ces 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.

4.9. 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.

4.10. 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.



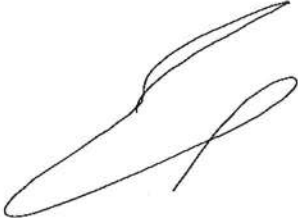
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête 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.

<p>Mme BLAIN Francine a signé à MONTPELLIER le 19 novembre 2025</p>	
<p>M. BLAIN Antoine a signé à MONTPELLIER le 19 novembre 2025</p>	
<p>et le notaire Me DOSSA EMMANUEL a signé à MONTPELLIER L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX NEUF NOVEMBRE</p>	

1

