

101867001

AA/AA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT DEUX NOVEMBRE**

**A LONS-LE-SAUNIER (Jura) , 21bis rue Rouget de Lisle, au siège de
l'office notarial,**

**PARDEVANT Maître Arnaud AILLARD Notaire Associé de la Société
d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée «LEDOLEX – NOTAIRES ASSOCIES »,
titulaire d'un Office Notarial à LONS-LE-SAUNIER, 21bis rue Rouget de Lisle,
identifié sous le numéro CRPCEN 39004,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Patrick **NERIS**, Directeur Général, et Madame Sophie Sandrine Anne **DENIZOT**, préparatrice en pharmacie, demeurant ensemble à CHILLE (39570) 59 chemin des Vannodes.

Monsieur est né à MOULINS (03000) le 4 avril 1965,

Madame est née à SANCERRE (18300) le 27 mars 1969.

Mariés à la mairie de SANCERRE (18300) le 31 août 1996 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

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

DONATAIRES

- Monsieur Hugo **NERIS**, demeurant à CHILLE (39570) 59 chemin des Vannodes.

Né à LONS-LE-SAUNIER (39000) le 30 avril 1998.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
 est présent à l'acte.

- Madame Marion **NERIS**, étudiante, demeurant à CHILLE (39570) 59 chemin des Vannodes.

Née à LONS-LE-SAUNIER (39000) le 5 décembre 2000.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

représentée par Monsieur Hugo NERIS en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration authentique reçue par le notaire soussigné ce jour.

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

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

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant les DONATEURS :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant les DONATAIRES :

- Extrait d'acte de naissance.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.

Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils

ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

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

SAS HUMA

Constitution de la SAS HUMA

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à CHILLE du 24 septembre 2024, enregistré à LONS-LE-SAUNIER, il a été constitué entre Monsieur Patrick NERIS, Madame Sophie NERIS née DENIZOT, Monsieur Hugo NERIS et Madame Marion NERIS, une société par actions simplifiée, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Forme : société par actions simplifiée

Objet : La prise de tous intérêts et participations, par tous moyens, apports, souscriptions, achats d'actions, d'obligations, de valeurs mobilières et de tous droits sociaux dans toutes sociétés, affaires ou entreprises

La gestion de ses participations

La réalisation de prestations de conseil pour les affaires et autres conseils de gestion, ainsi que de prestations financières, administratives, commerciales ou autres, à son profit et au profit de toutes sociétés ou entreprises qu'elle contrôle ou non

L'acquisition de tous immeubles, l'administration et l'exploitation par bail, location meublée ou non, ou autrement de tous immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement

Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

Toutes opérations mobilières, immobilières, administratives et financières susceptibles de faciliter le développement de l'activité de la société et de toutes sociétés qu'elle contrôle ou non,

La participation directe ou indirecte de la société dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire, connexe ou complémentaire

Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

Dénomination : HUMA.

Siège social : 59 chemin de Vannodes 39570 CHILLE

Capital social : MILLE EUROS (1 000,00 EUR) divisé en 100 actions de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, attribuées savoir :

- A Monsieur Patrick NERIS pour 30 actions en rémunération de son apport en numéraire s'élevant à 300,00 euros.
- A Madame Sophie NERIS pour 30 actions en rémunération de son apport en numéraire s'élevant à 300,00 euros.
- A Monsieur Hugo NERIS pour 20 actions en rémunération de son apport en numéraire s'élevant à 200,00 euros.
- A Madame Marion NERIS pour 20 actions en rémunération de son apport en numéraire s'élevant à 200,00 euros.

Gérance : Monsieur Patrick NERIS a été nommé président aux termes des statuts.

Immatriculation : Ladite société a été immatriculée le 25 septembre 2024 au registre du Commerce et des Sociétés de LONS-LE-SAUNIER sous le numéro 933 414 906, pour une durée de 99 ans.

Concernant la transmission entre vifs des parts, il a été prévu dans les statuts, ce qui suit littéralement rapporté :

« **ARTICLE 12 – AGREMENT**

La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers ou au profit d'un associé est soumise à l'agrément de la collectivité des associés

...

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés du droit de vote. »

Par les présentes, l'ensemble des associés de la société HUMA intervenant à l'acte, ils agrément à l'unanimité la présente donation-partage d'actions de la société HUMA.

Monsieur Patrick NERIS, en sa qualité de président de la société, déclare :

- que lesdits statuts n'ont subi aucune autre modification à ce jour ;
- que la répartition du capital social est restée inchangée à ce jour ;
- que ladite société n'a contracté aucun prêt à ce jour ;
- qu'il n'a pas été conclu de Pacte d'actionnaires de ladite société.

SCI 205 RUE DE VILLARD

Constitution de la SCI 205 RUE DE VILLARD

Aux termes d'un acte reçu par Maître Didier BAVOUX, notaire à BLETTERANS le 4 septembre 2021, enregistré à LONS-LE-SAUNIER le 6 septembre 2021, référence 3904P01 2021 N00692, il a été constitué entre Monsieur Patrick NERIS, Madame Sophie NERIS née DENIZOT et, Monsieur Hugo NERIS, une société civile immobilière, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Forme : société civile immobilière

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

Dénomination : 205 RUE DE VILLARD

Siège social : 59 chemin de Vannodes 39570 CHILLE

Capital social : DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR) divisé en 200 parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 200, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Patrick NERIS à concurrence de 50 parts, portant les numéros 1 à 50

Madame Sophie NERIS à concurrence de 50 parts, portant les numéros 51 à 100

Monsieur Hugo NERIS à concurrence de 100 parts, portant les numéros 101 à 200

Gérance : Monsieur Patrick NERIS et Monsieur Hugo NERIS ont été nommés co-gérants.

Immatriculation : Ladite société a été immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LONS-LE-SAUNIER le 20 septembre 2021 sous le numéro 903 303 725 pour une durée de 99 ans.

Concernant la transmission entre vifs des parts, il a été prévu dans les statuts, ce qui suit littéralement rapporté :

**« ARTICLE 12 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE
Mutation entre vifs**

...

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

Audit acte, il a été également stipulé ce qui suit, ci-après intégralement rapporté :

«Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires ayant pour objet, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

- *L'approbation des comptes.*
- *L'affectation et la répartition des résultats, tant courants qu'exceptionnels.*
- *La nomination et la révocation du ou des gérants non statutaires.*
- *La rémunération éventuelle du ou des gérants, qu'il soit gérant statutaire ou gérant non statutaire.*

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

- *La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.*
- *L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.*
- *Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales.*
- *La nomination et la révocation du ou des gérants statutaires.*
- *L'agrément en cas de cession de parts entre vifs et en cas de transmission de parts par décès.*

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué. »

Par les présentes, l'ensemble des associés de la société SCI 205 RUE DE VILLARD intervenant à l'acte, agrément à l'unanimité la présente donation-partage de parts sociales de la société SCI 205 RUE DE VILLARD.

Monsieur Patrick NERIS, en sa qualité de gérant de la société, déclare :

- que lesdits statuts n'ont subi aucune autre modification depuis ce jour ;
- que la répartition du capital social est restée inchangée à ce jour ;
- que ladite société n'a contracté aucun prêt à ce jour ;
- qu'il n'a pas été conclu de Pacte d'actionnaires de ladite société.

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

DONATION-PARTAGE

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

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

PREMIERE PARTIE	MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER
DEUXIEME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
TROISIEME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES
QUATRIEME PARTIE	CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

- Biens communs de Madame Sophie NERIS et Monsieur Patrick NERIS

Article cinq

La nue-propiété des 98 parts sociales numérotées de 2 à 99 de la société civile immobilière dénommée 205 RUE DE VILLARD dont le siège social est à

CHILLE (39570), 59 chemin des Vannodes au capital de 2 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 903 303 725.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (68 600,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, soit: DIX-SEPT MILLE CENT CINQUANTE EUROS (17 150,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, soit: DIX-SEPT MILLE CENT CINQUANTE EUROS (17 150,00 EUR),

Soit pour la nue-propiété d'une valeur de TRENTE-QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS,

Ci, 34 300,00 EUR

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
--

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Monsieur Hugo NERIS

Afin de fournir à Monsieur Hugo NERIS le montant de ses droits, il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- La nue-propriété des 98 parts sociales de la société civile immobilière dénommée 205 RUE DE VILLARD, désignées à l'article cinq de la masse

D'une valeur de TRENTE-QUATRE MILLE TROIS
CENTS EUROS,

Ci,..... 34 300,00 EUR

Attributions à Madame Marion NERIS

Afin de fournir à Madame Marion NERIS le montant de ses droits, il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

;
;
;
;
;
;

**QUATRIEME PARTIE
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE**

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

ORIGINE DES FONDS

Le **DONATEUR** déclare faire donation de fonds dont il a la libre disposition.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

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

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du 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 de l'indivision du PACS présente ou à venir des **DONATAIRES**.

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder sans postérité avant lui, et, pour le cas encore, où les enfants ou descendants du **DONATAIRE prédécédé** viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le **DONATEUR**, quelle que soit l'origine de la filiation.

Ce droit de retour s'exercera sur les biens par lui donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé avant lui comme il est dit ci-dessus, et non sur les biens attribués à l'autre **DONATAIRE**.

L'exercice éventuel du droit de retour conventionnel ainsi réservé ne remettra

jamais en cause les attributions faites aux **DONATAIRES** copartagés survivants, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

Pour le cas d'apport en société, de cession ou de nantissement par le **DONATAIRE** des actions présentement données, avec l'accord du **DONATEUR**, le droit de retour sera inopposable, tant au cessionnaire des titres qu'au créancier nanti. Dans un tel cas, le droit de retour s'exercera non pas en nature mais sous la forme d'une créance du **DONATEUR** contre la succession du **DONATAIRE** prédécédé ou, le cas échéant, de ses descendants, selon ce qui a été dit ci-dessus.

Cette créance sera égale à la valeur ci-dessus fixée de l'attribution du **DONATAIRE** copartagé prédécédé.

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés au **BIEN**, aux frais du **DONATAIRE**, s'ils existent, donneront lieu 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 du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

INTERDICTION D'ALIENER

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès.

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."

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

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

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Compte tenu du droit de retour, le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, sans son consentement exprès, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes.

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet des présentes seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction d'aliéner ci-dessus stipulée s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de leurs apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports

des titres objet des présentes seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction ci-dessus stipulée s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est fondée aux présentes sur l'application du droit de retour conventionnel.

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."

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès.

ACTION REVOCATOIRE

À défaut par le **DONATAIRE**, d'exécuter les conditions de la présente donation, le **DONATEUR** pourra, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

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

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

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** impose aux **DONATAIRES** la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si ce partage venait à être attaqué, au mépris de cette condition, pour quelque cause que ce soit, par l'un ou l'autre des **DONATAIRES**, le **DONATEUR** déclare priver le ou les responsables de cette action de toute part dans la quotité disponible de sa succession sur les biens compris aux présentes et faire donation, hors part successorale, de cette portion dans la quotité disponible à celui ou ceux des **DONATAIRES** contre lesquels l'action est intentée.

Le **DONATEUR** déclare qu'il ne s'agit pas pour lui de porter atteinte au droit d'agir en justice mais qu'il estime que cette donation-partage, reflet de sa volonté et de la valeur des biens à ce jour, le tout accepté par les **DONATAIRES**, serait dénaturée en cas de contestation ultérieure.

Le tout sauf une éventuelle atteinte aux droits réservataires du fait de la donation-partage.

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION – AUTORISATION DE DISPOSER

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 présumptifs 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. »

Les **DONATAIRES**, ces derniers seuls présumptifs héritiers réservataires, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'eux puisse, librement, sur les titres donnés :

- constituer des droits réels et notamment toutes sûretés et nantissements ;
- effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

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

Les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le rédacteur chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

La présente autorisation ne vaut aucune renonciation par le **DONATEUR** au droit de retour stipulé aux présentes, non plus qu'à l'interdiction d'aliéner et de nantir également stipulés aux présentes.

Ainsi, le **DONATEUR** devra toujours être appelé aux actes de disposition ou de constitution de sûretés consentis par les **DONATAIRES** pour y consentir en application de l'article 924-4 du Code civil.

Enfin, les dispositions statutaires des sociétés dont les titres sont donnés relatives à l'agrément des cessions devront être respectées.

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

A titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation soit rapportée à la succession conformément aux dispositions de l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

Le **DONATAIRE** est informé qu'en ce cas le rapport se fait en valeur et que, si la valeur rapportée excède les droits qu'il aurait dû avoir dans le partage s'il y avait participé, il devra indemniser les héritiers acceptants à concurrence de cet excédent.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

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

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

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

Les statuts prévoient ce qui a été littéralement rapporté en l'exposé qui précède, en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres.

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

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

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

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

Toutefois, il n'en aura la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des biens donnés ayant été faite à leur profit, sans réduction au décès du prémourant, ce qui a été accepté par chacun d'eux.

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

Les usufruitiers jouiront en « bon père de famille » des biens donnés, mais ne seront pas tenus de donner caution. Ils veilleront à leur conservation, pourront en changer la destination et devront avertir le **DONATAIRE** de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Ils devront, dans la mesure où le **BIEN** est un immeuble bâti, continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-proprétaire ; la garantie devra être valeur à neuf.

Ils acquitteront jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature, en ce compris les impôts fonciers.

Ils maintiendront les immeubles, s'ils sont bâtis, en bon état de réparations, grosses ou menues. Ils pourront dans cette hypothèse faire tous décors et embellissements qu'ils voudront dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-proprétaire.

De son côté, le **DONATAIRE** devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

Réversion d'usufruit – Biens communs

Les **DONATAIRES** seront nus-proprétaires à compter de ce jour des biens communs donnés et compris dans leur attribution.

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

En outre, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif des entiers biens dont il s'agit qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE** n'aura la jouissance du **BIEN** qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur les droits en usufruit du survivant dans la succession du prémourant.

DROIT DE VOTE

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

En toute hypothèse, les **DONATAIRES**, nus propriétaires, pourront assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

La Société dont les titres sociaux sont aujourd'hui donnés sera informée de ces dispositions par les soins du **DONATEUR**.

CONDITIONS GENERALES

Les **DONATAIRES** déclarent avoir connaissance des statuts des sociétés dont les parts sociales sont présentement données et en avoir reçu une copie.

EN CE QUI CONCERNE LES BIENS IMMOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** est nu-proprétaire à compter du jour de la signature de l'acte authentique des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

Il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

PORTEE DE L'USUFRUIT – CONSTITUTION D'UN USUFRUIT SUCCESSIF

Les **DONATEURS** se réservent expressément l'usufruit du ou des biens communs donnés leur vie durant.

En outre, chaque donateur constitue, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif sur la totalité du ou des biens communs donnés.

Cet usufruit s'exercera, sans réduction, dès le décès du prémourant d'entre eux et s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE**, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-proprété, n'aura la jouissance du ou des biens communs donnés qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, cet usufruit successif s'imputera sur les droits légaux du conjoint survivant.

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit par le divorce entre le **DONATEUR** et son conjoint bénéficiaire, sauf volonté contraire du **DONATEUR** exprimée au moment du divorce. Elle sera également rendue caduque en cas de décès du **DONATEUR** postérieur à une requête ou demande en divorce ou séparation de corps formée judiciairement par l'un ou l'autre des époux. Il en sera de même si le décès est postérieur à la signature d'une convention de divorce ou de séparation de corps par consentement mutuel.

Elle est également révocable par le **DONATEUR** à tout moment pendant le mariage.

Subrogation réelle prix de vente des biens donnés

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

EN CE QUI CONCERNE LES COMPTES COURANTS D'ASSOCIE

Au moyen de la présente donation-partage, le **DONATAIRE ATTRIBUTAIRE** aura la pleine propriété des comptes courants d'associé à lui donné et attribué à compter de ce jour.

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

EN CE QUI CONCERNE LA SOMME D'ARGENT

Le **DONATEUR** a remis cette somme ce jour par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes, au **DONATAIRE**, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive.

DONT QUITTANCE

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

CONDITIONS GENERALES

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

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

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

SERVITUDES

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

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, du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée.

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.

La **DONATAIRE ATTRIBUTAIRE** déclare avoir notamment pris connaissance des autorisations et interdictions suivantes ci-dessous littéralement rapportées :

« Il est ici prévu les autorisations et interdictions suivantes qui devront être respectées par tous les copropriétaires, à savoir :

- l'autorisation au profit de la Ville de DOLE lui permettant d'organiser quatre manifestations publiques annuelles dans le jardin et son cloître sous réserve des règles de prévenance d'assurance et de sécurisation du site (interdiction des accès aux étages, préservation des accès des logements situés au rez-de-chaussée), de la remise en état de la propriété, d'entretien des éventuelles réparations du site après chaque manifestation et ce aux frais exclusifs de la Ville de DOLE ;

- l'autorisation au profit de la ville de DOLE lui permettant d'organiser des visites guidées de ses biens (les lots 1, 8 et 32 ainsi que les parcelles voisines cadastrées section BH n° 185, 205 et 237) et des parties communes du cloître. Dans le cadre de ses visites guidées encadrées par la commune collectivité, voire guidées par exemple par l'office du tourisme, de 09h00 à 19h00, ainsi qu'à des fins d'issue de secours pour la chapelle, la collectivité bénéficiera d'un droit de passage de la chapelle sur le cloître de l'immeuble objet des présentes.

- *l'interdiction formelle d'entreposer du mobilier quel qu'il soit dans le jardin et le cloître sauf pour la collectivité dans le cadre exclusif des manifestations susnommées.* »

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

En ce qui concerne le bien sis à DOLE (JURA) 39 Rue des Arènes

Le DONATEUR déclare que le BIEN n'a pas à ce jour de syndic.

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, et le règlement de copropriété ne contenant pas de dispositions contraires, les intéressés nomment dès à présent parmi eux comme mandataire commun Monsieur Patrick NERIS, 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 divergence, d'empêchement momentané ou définitif, que par l'un de ses mandants, à charge d'en 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 du 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 dument informé.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

- Jouissance des lieux :

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

- Assurance contre l'incendie :

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

- Embellissement :

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

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

- Réparations :

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

- Impôts et taxes :

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à DOLE (JURA) 39 Rue des Arènes

Un état hypothécaire obtenu à la date du 5 novembre 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

DECLARATION SUR L'EXISTENCE DE PRET EN COURS

Les **DONATEURS** déclarent qu'il n'existe aucun prêt en cours sur les biens présentement donnés, à l'exception d'un prêt souscrit lors de l'acquisition des biens et droits immobiliers situés à DOLE, auprès du CREDIT AGRICOLE FRANCHE COMTE, par acte sous seings privés.

Le CREDIT AGRICOLE a donné son accord pour la présente donation aux termes d'un courrier en date du 4 novembre 2025, annexé.

Les **DONATAIRES** déclarent avoir une parfaite connaissance de cette situation et dispense le notaire de la relater plus amplement.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Un certificat communal délivré par la mairie de DOLE le 6 novembre 2025, est annexé.

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

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

CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE : MONUMENT HISTORIQUE

L'immeuble est actuellement classé monument historique sur la liste départementale des monuments historiques aux termes d'un arrêté du Ministère de la Culture et de la communication en date du 25 mars 2014.

Le **DONATAIRE ATTRIBUTAIRE** déclare avoir connaissance que tous les travaux d'agrandissement, de réparation, de restauration, de construction ou de démolition devront être soumis à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles et effectués sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Le **DONATEUR** déclare n'avoir jamais effectué de travaux sans autorisation préalable. Il déclare également n'avoir jamais été sommé par le service compétent des affaires culturelles d'effectuer des travaux.

Les parties sont informées qu'aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble classé sans l'accord préalable de l'autorité administrative.

Le justificatif du classement a été remis ce jour.

Afin de bénéficier des avantages fiscaux attachés à ce type de bien, notamment concernant la réduction d'impôts sur l'impôt sur le revenu, Madame Marion NERIS, DONATAIRE ATTRIBUTAIRE, s'engage à conserver la nue-propriété de ces biens et droits immobiliers jusqu'au terme de l'engagement pris par le DONATEUR, usufruitier dans son acte d'acquisition.

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	Élément 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	Etat des appareils	3 ans

	d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	fixes et des tuyauteries	
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 E, 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 exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 7 novembre 2025 est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations, délivrées par le site NOTARISQUES, est annexée.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

En ce qui concerne la société HUMA :

Les **DONATAIRES** déclarent avoir connaissance des statuts régissant les actions données et en avoir une copie en sa possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Ces statuts ont été établis par acte sous seings privés en date du 24 septembre 2024, enregistrés.

La société a pour objet :

La prise de tous intérêts et participations, par tous moyens, apports, souscriptions, achats d'actions, d'obligations, de valeurs mobilières et de tous droits sociaux dans toutes sociétés, affaires ou entreprises

La gestion de ses participations

La réalisation de prestations de conseil pour les affaires et autres conseils de gestion, ainsi que de prestations financières, administratives, commerciales ou autres, à son profit et au profit de toutes sociétés ou entreprises qu'elle contrôle ou non

L'acquisition de tous immeubles, l'administration et l'exploitation par bail, location meublée ou non, ou autrement de tous immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement

Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

Toutes opérations mobilières, immobilières, administratives et financières susceptibles de faciliter le développement de l'activité de la société et de toutes sociétés qu'elle contrôle ou non,

La participation directe ou indirecte de la société dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire, connexe ou complémentaire

La société est actuellement dirigée par Monsieur Patrick NERIS.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

- A Monsieur Patrick NERIS pour 30 actions en rémunération de son apport
- A Madame Sophie NERIS pour 30 actions en rémunération de son apport
- A Monsieur Hugo NERIS pour 20 actions en rémunération de son apport
- A Madame Marion NERIS pour 20 actions en rémunération de son apport

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

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, tel qu'il est ci-dessus rappelé en l'exposé qui précède.

Cet agrément a été obtenu ainsi qu'il a été dit ci avant.

Modification des statuts

Les parties à l'acte font leur affaire personnelle de mettre à jour les statuts en suite de la présente donation partage.

Déclaration sur les plus-values

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values d'actions.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

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

Monsieur Patrick NERIS, ayant la qualité de président de la société **HUMA** ainsi qu'il a été plus amplement précisé ci-dessus, déclare ès-qualité, se reconnaître signifiée la présente donation-partage en application de l'article 1690 du Code civil et dispenser le notaire soussigné de toute signification à ladite société.

En ce qui concerne la société 205 RUE DE VILLARD :

Le **DONATAIRE ATTRIBUTAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Ces statuts ont été établis par acte authentique en date du 4 septembre 2021, enregistrés.

La société a pour objet : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question

La société est actuellement dirigée par Monsieur Patrick NERIS et Monsieur Hugo NERIS, co-gérants.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

Monsieur Patrick NERIS à concurrence de 50 parts, portant les numéros 1 à 50

Madame Sophie NERIS à concurrence de 50 parts, portant les numéros 51 à 100

Monsieur Hugo NERIS à concurrence de 100 parts, portant les numéros 101 à 200

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

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, tel qu'il est ci-dessus rappelé en l'exposé qui précède.

Cet agrément a été obtenu ainsi qu'il a été dit ci avant.

Modification des statuts :

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Article 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLE EUROS (2 000.00 EUR).

Il est divisé en 200 parts, de DIX EUROS (10.00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 200 attribuées aux associés, savoir :

Monsieur Patrick NERIS

A concurrence de 1 part en pleine propriété, portant le numéro 1

A concurrence de 49 parts en usufruit, portant les numéros 2 à 50

Madame Sophie NERIS

A concurrence de 49 parts en usufruit, portant les numéros 51 à 99

A concurrence de 1 part en pleine propriété, portant le numéro 100

Monsieur Hugo NERIS

A concurrence de 98 parts en nue propriété, portant les numéros 2 à 99

A concurrence de 100 parts en pleine propriété, portant les numéros 101 à 200

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.

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.

Monsieur Patrick NERIS, DONATEUR aux présentes, et Monsieur Hugo NERIS, DONATAIRE ATTRIBUTAIRE aux présentes, ayant la qualité de co-gérants de la SCI 205 RUE DE VILLARD, ainsi qu'il est dit ci-dessus, déclarent es-qualite, se reconnaître signifiés la présente donation-partage en application de l'article 1690 du Code civil et dispenser le notaire soussigné de toute signification à ladite société.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

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

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

BIENS EXONERES

DON FAMILIAL DE SOMMES D'ARGENT

Aux termes de l'article 790 G du Code général des impôts, sont exonérés de droits de mutation dans la limite de 31 865 euros tous les quinze ans, les dons de sommes d'argent réalisés en toute propriété par un **DONATEUR**, dans la mesure où il n'a pas atteint l'âge limite de quatre-vingt ans au profit d'un même **DONATAIRE**, enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant du **DONATEUR**, ou neveu ou nièce ou, par représentation, petit-neveu ou petite-nièce du **DONATEUR** dans la mesure où celui-ci n'a pas de descendant, ce **DONATAIRE** devant être majeur ou émancipé.

Les parties déclarent remplir les conditions requises et demandent le bénéfice de ces dispositions ; par suite l'abattement particulier bénéficiant au **DONATAIRE** a vocation à s'appliquer prioritairement à l'abattement légal.

MONUMENT HISTORIQUE "COUVENT DES CORDELIERS"

Le bien immobilier présentement donné, situé à DOLE (39100), 39 rue des Arènes, est classé monument historique sur la liste départementale des monuments historiques ce en vertu d'un arrêté du Ministère de la Culture et de la communication en date du 25 mars 2014.

Le DONATEUR et le DONATAIRE ne revendiquent pas l'exonération des droits de mutation à titre gratuit prévue par les dispositions de l'article 795A du Code général des impôts.

DECLARATIONS FISCALES

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

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 DU JURA.

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention des **DONATAIRES**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ces derniers, de leur mandataire, de leur notaire, ou de leur ayant droit.

Néanmoins, le notaire leur adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse des **DONATAIRES** qui a été utilisée pour correspondre avec eux durant toute la durée du dossier.

FRAIS

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

TITRES

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées à l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

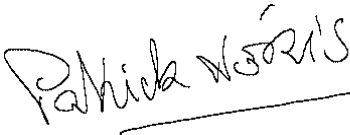
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

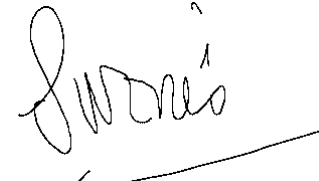
DONT ACTE sans renvoi

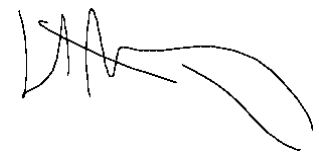
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

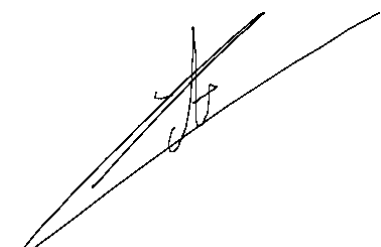
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. NERIS Patrick a signé à LONS-LE-SAUNIER le 22 novembre 2025</p>	
--	--

<p>Mme NERIS Sophie a signé à LONS-LE-SAUNIER le 22 novembre 2025</p>	
--	--

<p>M. NERIS Hugo agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à LONS-LE-SAUNIER le 22 novembre 2025</p>	
---	---

<p>et le notaire Me AILLARD ARNAUD a signé à LONS-LE-SAUNIER L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT DEUX NOVEMBRE</p>	
---	--