

**DONATION-PARTAGE Mr Mme Jean-Pierre DE PAOLI  
Au profit de leurs enfants**

103045202

MA/MA/

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

**A AVIGNON (Vaucluse) , 1, rue des Ciseaux d'Or  
PARDEVANT Maître Alain DUCROS Notaire membre de la Société Civile  
Professionnelle « LAPEYRE DUCROS AUDEMARD, notaires associés d'une  
société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », à AVIGNON, 1 rue  
des Ciseaux d'Or , identifié sous le numéro CRPCEN 84001 ,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**DONATEURS**

Monsieur Jean-Pierre Claude **DE PAOLI**, retraité, et Madame Marie Josèphe Edmonde **PELLEGRINI**, Retraitée, demeurant ensemble à COURTHEZON (84350) 35 chemin des Eygaillotes.

Monsieur est né à COURTHEZON (84350) le 1er octobre 1954,

Madame est née à PONT-SAINT-ESPRIT (30130) le 18 mars 1960.

Mariés à la mairie de ORANGE (84100) le 14 octobre 1983 initialement sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel ROUX, notaire à COURTHEZON (84350), le 6 octobre 1983.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Manuel ANCELLE, notaire à AVIGNON le 19 mars 2025,

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 Nicolas Arthur **de PAOLI**, Président de société, demeurant à BAGNOLS-SUR-CEZE (30200) 422, Route d'Orsan.

Né à ORANGE (84100) le 4 avril 1991.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Axelle Emmanuelle Claude GRIS un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 8 juillet 2024, enregistré à la mairie de AVIGNON le 26 juillet 2024.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Madame Claire Florence **DE PAOLI**, secrétaire, demeurant à COURTHEZON (84350) 135 chemin des Crémades.

Née à ORANGE (84100) le 26 mars 1987.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

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**.

### 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**.

Le **DONATEUR** a proposé à ses enfants, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé des biens ci-après désignés :

### ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

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

**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 :

|                         |                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>PREMIERE PARTIE</b>  | <b>MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER</b>          |
| <b>DEUXIEME PARTIE</b>  | <b>VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES</b> |
| <b>TROISIEME PARTIE</b> | <b>ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES</b>                   |
| <b>QUATRIEME PARTIE</b> | <b>CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE</b>       |

#### **PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER**

#### **Article un**

**La nue-propriété** du bien ci-après désigné :

#### **A COURTHEZON (VAUCLUSE) 84350 17 Chemin de la Tapy,**

Un terrain sur lequel est édifié deux maisons d'habitation  
Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit              | Surface          |
|---------|----|----------------------|------------------|
| AI      | 88 | 17 chemin de la Tapy | 00 ha 35 a 47 ca |

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

#### **Effet relatif**

Donation / Legs suivant acte reçu par Maître Bernard RENOUX notaire à CARPENTRAS le 17 mai 2011 publié au service de la publicité foncière de AVIGNON 1 le 20 juin 2011, volume 2011P, numéro 4727.

Apport à communauté suivant acte reçu par Maître Manuel ANCELLE notaire à AVIGNON le 19 mars 2025 publié au service de la publicité foncière de DE VAUCLUSE le 14 avril 2025, volume 2025P, numéro 6603.

#### **Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (590.000,00 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 40%, soit: CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (118.000,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (118.000,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS,

Ci, ..... 354.000,00 EUR

### **Article deux**

**La nue-propriété** du bien ci-après désigné :

#### **A LE GRAU-DU-ROI (GARD) 30240 41 Rue des Garrigues :**

Dans un immeuble en copropriété

| Section | N° | Lieudit              | Surface          |
|---------|----|----------------------|------------------|
| BD      | 87 | 41 RUE DES GARRIGUES | 00 ha 12 a 37 ca |

#### **Lot numéro un (1) :**

Un appartement comprenant salle de séjour, loggia, chambre, cuisine, salle de bains, WC, rangement, sis au rez-de-chaussée, au fond de l'immeuble

Et les cinquante-quatre millièmes (54 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro dix-sept (17) :**

Un parking formant le lot numéro 17 du règlement de copropriété

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

### **Règlement de copropriété et état descriptif de division**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître TABUSSE, notaire à ALES (GARD), le 19 novembre 1969 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NIMES le 11 décembre 1969 volume 56 numéro 496.

### **Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître ROUX notaire à COURTHEZON le 9 mai 2001 publié au service de la publicité foncière de NIMES le 5 juillet 2001 volume 2001 numéro 7704.

### **Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 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 40%, soit: TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00 EUR),

Soit pour la nue-propiété d'une valeur de CENT HUIT MILLE EUROS,  
Ci, ..... 108.000,00 EUR

### **Article trois**

**La nue-propiété** des biens ci-après :

CENT (100) parts sociales numéros 351 à 450 de la société dénommée 3DP société civile immobilière au capital de 5.000€ dont le siège social est à CHUSCLAN (30200), 397 Rue Cèze identifiée sous le numéro SIREN 925.298.564.

#### **Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à MILLE EUROS (1.000,00 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 40%, soit: DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR),  
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR),

Soit pour la nue-propiété d'une valeur de SIX CENTS EUROS,  
Ci, ..... 600,00 EUR

### **Article quatre**

**La pleine propriété** des biens ci-après :

DEUX CENTS (200) actions de la société ETABLISSEMENTS HUGUES DE PAOLI société par actions simplifiée au capital de 100.000€, dont le siège est à CHUSCLAN (30200) 397 rue Cèze PRAE Marcel Boîteux, identifiée au SIREN sous le numéro 322.010.299

#### **Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS

Ci, ..... 460.000,00 EUR

**Ensemble** ..... **922.600,00 EUR**

**Valeur totale de la masse** ..... : **922.600,00 EUR**

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

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **QUATRE CENT SOIXANTE ET UN MILLE TROIS CENTS EUROS (461.300,00 EUR)**.

### 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 Nicolas DE PAOLI

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

**- SOIXANTE SEPT (67) parts en nue-propiété, numéros 384 à 450 de la SCI 3DP (désigné à l'article trois de la masse)**

D'une valeur de QUATRE CENT DEUX EUROS,  
Ci, ..... 402,00 EUR

**- DEUX CENTS (200) actions en pleine propriété de la SAS ETABLISSEMENT HUGUES DE PAOLI (désigné à l'article quatre de la masse)**

D'une valeur de QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS,  
Ci, ..... 460.000,00 EUR

**- La somme de HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS** due à titre de soulte par Madame Claire DE PAOLI,

Ci ..... 898,00 EUR

-----

**Soit total égal à ..... 461.300,00 EUR**

#### Attributions à Madame Claire DE PAOLI

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

**- La nue-propiété du bien désigné à l'article un de la masse**

A COURTHEZON (VAUCLUSE) 84350 17 Chemin de la Tapy,

Cadastré :

| Section | N° | Lieudit              | Surface          |
|---------|----|----------------------|------------------|
| AI      | 88 | 17 chemin de la Tapy | 00 ha 35 a 47 ca |

D'une valeur de TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS,

Ci, ..... 354.000,00 EUR

**- La nue-propiété du bien désigné à l'article deux de la masse**

A LE GRAU-DU-ROI (GARD) 30240 41 Rue des Guarrigues,

Cadastré :

| Section | N° | Lieudit              | Surface          |
|---------|----|----------------------|------------------|
| BD      | 87 | 41 RUE DES GARRIGUES | 00 ha 12 a 37 ca |

**Lot numéro un (1) :**

Un appartement comprenant salle de séjour, loggia, chambre, cuisine, salle de bains, WC, rangement, sis au rez-de-chaussée, au fond de l'immeuble

Et les cinquante-quatre millièmes (54 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-sept (17) :**

Un parking formant le lot numéro 17 du règlement de copropriété

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'une valeur de CENT HUIT MILLE EUROS,

Ci,..... 108.000,00 EUR

**- TRENTE TROIS (33) parts en nue-propriété numéros 351 à 383 de la SCI 3DP (désigné à l'article trois de la masse)**

D'une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT

EUROS,

Ci,..... 198,00 EUR

**- A charge de régler la somme de HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS** à titre de soulte à Monsieur Nicolas DE PAOLI,

Ci ..... 898,00 EUR

Soit total égal à ..... **461.300,00 EUR**

**PAIEMENT DE LA SOULTE**

Le montant de la soulte est de HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (898,00 EUR). Ce montant est payé comptant à l'instant même directement par le **DONATAIRE** redevable, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au **DONATAIRE** bénéficiaire qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

**DONT QUITTANCE**

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>QUATRIEME PARTIE</b><br><b>CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|

**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.

#### **CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE**

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 remploi 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**

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**

Les **DONATEURS** se réservent expressément, chacun d'eux en ce qui le concerne, le droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés et partagés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de leur vivant :

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

Le retour aura lieu de plein droit.

Il portera sur tous les **BIENS** effectivement donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé et figurant dans son lot.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur.

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** 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**, s'ils existent, donneront lieu 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.

#### **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.

Toutefois, cette interdiction d'aliéner ne s'appliquera pas en cas de transmission à titre gratuit ou onéreux par le donataire à ses enfants.

**De même cette interdiction ne s'appliquera pas sur les actions de la société ETABLISSEMENTS HUGUES DE PAOLI.**

#### **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.

**Cette interdiction ne s'appliquera pas sur les actions de la société ETABLISSEMENTS HUGUES DE PAOLI.**

#### **INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION**

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."*

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

#### **AUTORISATION DE DISPOSER**

Les **DONATAIRES**, seuls présumptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués, effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le **DONATEUR** valide la renonciation des **DONATAIRES** au droit de suite attaché à l'action en réduction.

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

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

## PROPRIETE - JOUISSANCE

### EN CE QUI CONCERNE LES BIENS IMMOBILIERS

Les **DONATAIRES** seront nus-propriétaires 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.

### Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

Il est expressément convenu ce qui suit :

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

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

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

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

#### **- Embellissement :**

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

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

#### **- Réparations :**

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

#### **- Impôts et taxes :**

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

#### **- Impôt sur la fortune immobilière :**

En ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière, le **BIEN** sera à intégrer dans le seul patrimoine de l'usufruitier d'après sa valeur en pleine propriété conformément au premier alinéa de l'article 968 du Code général des impôts.

### 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 emploi ou d'un échange.

### EN CE QUI CONCERNE LES ACTIONS DE LA SAS ETABLISSEMENTS HUGUES DE PAOLI

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des titres donnés à compter de ce jour.  
Dès cette date, il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces titres. Il en aura la jouissance également à compter de ce jour.

Le **DONATAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

### EN CE QUI CONCERNE LES PARTS DE LA SCI 3DP

Les **DONATAIRES** seront nus-propriétaires 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.

### 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.

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-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

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 autre investissement immobilier choisi par le **DONATEUR**. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**.

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.

### **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 assujéti, 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.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

### **COPROPRIETE**

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

En conséquence, il déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, il s'engage à acquitter au jour de la jouissance des **BIENS**, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 délaï par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé. Il est précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, qu'en cas de pluralité de **DONATAIRES**, le mandataire commun sera le plus âgé d'entre eux.

### **REPARTITION DES POUVOIRS**

En cas de démembrement de propriété, le **DONATAIRE** nu-propriétaire donne par les présentes tous pouvoirs au **DONATEUR**, 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 - 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 et Madame Jean-Pierre DE PAOLI, 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 dûment informé.

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 2 septembre 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

#### **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.

#### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

#### **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.

## **CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX**

### **En ce qui concerne la société ETABLISSEMENTS HUGUES DE PAOLI**

Le **DONATAIRE** déclare 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.

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

Les statuts de la société prévoient un agrément dans l'hypothèse de la présente donation dans les termes ci-après relatés :

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

*Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au président de la Société en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le président aux associés.*

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

*La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans les trois mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.*

*En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.*

*En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.*

*A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.*

*Si les modalités de détermination du prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.*

*Le cédant peut à tout moment aviser le président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.*

*Si, à l'expiration du délai de trois mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance de référé du Président du tribunal de commerce ou du tribunal des activités économiques, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelés.*

*Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent en cas de dévolution successorale ou de liquidation d'une communauté de biens entre époux, par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.*

*Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.*

*La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée que par décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés représentant les deux tiers au moins du capital social.*

*Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle. »*

En conséquence interviennent à l'instant aux présentes, pour agréer sans condition ladite donation et renoncer à la procédure d'agrément prévue dans les statuts:

- Monsieur Jean-Pierre DE PAOLI, actionnaire de 200 actions, DONATEUR aux présentes
- Monsieur Nicolas de PAOLI, actionnaire de 200 actions, DONATAIRE aux présentes
- Madame Claire DE PAOLI, actionnaire de 25 actions, DONATAIRE aux présentes
- La société DP INVEST SIREN 908465669, actionnaire de 75 actions, représentée par son Président Monsieur Nicolas DE PAOLI

Représentant ensemble l'intégralité du capital social divisé en 500 actions.

Garantie de passif (absence):

Le notaire soussigné a préalablement informé les comparants qu'une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la donation, d'un passif de la société, dont la cause lui serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster la valeur des droits sociaux.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, le DONATAIRE ne pourra pas solliciter un quelconque dédommagement.

La présente donation est acceptée par DONATAIRE sans garantie contractuelle d'actif et de passif de la part du DONATEUR.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

Déclaration sur les plus-values

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur les sociétés, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux.

**En ce qui concerne la société 3DP :**

Le **DONATAIRE** 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.

Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

Les dispositions statutaires répartissant les pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire sont les suivantes :

*« Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.*

*Le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour les décisions collectives extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions collectives ordinaires.*

*Cependant, les associés peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote, sans toutefois pouvoir priver l'usufruitier de son droit à voter les décisions concernant l'affectation des bénéfices. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre. »*

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

Les statuts de la société prévoient un agrément dans l'hypothèse de la présente donation dans les termes ci-après relatés :

*« Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.*

*L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire. »*

En conséquence interviennent à l'instant aux présentes, pour agréer sans condition ladite donation :

- Monsieur Jean-Pierre DE PAOLI, associé pour 100 parts, DONATEUR aux présentes
- Madame Claire DE PAOLI, associés pour 175 parts, DONATAIRE aux présentes
- La société DP INVEST SIREN 908465669, associé pour 175 parts, représentée par son Président Monsieur Nicolas DE PAOLI
- La société ETABLISSEMENT DE PAOLI, SIREN 322010299, associé pour 50 parts, représentée par son Président Monsieur Nicolas DE PAOLI

Représentant ensemble l'intégralité du capital social divisé en 500 parts.

#### Modification des statuts :

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, tous les associés étant présents, modifient l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

### **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à cinq mille euros (5 000 euros).

Il est divisé en 500 parts de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 500 et attribuées aux associés en proportion de leur apport respectifs, et des modifications intervenues ultérieurement, à savoir :

|                                                                        |  |           |
|------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| A SASU DP INVEST,                                                      |  |           |
| Cent soixante-quinze parts en pleine propriété numérotées de 1 à 175   |  | 175 parts |
| A Madame Claire DE PAOLI                                               |  |           |
| Cent soixante-quinze parts en pleine propriété numérotées de 176 à 350 |  | 175 parts |
| Trente-trois parts en nue-propriété numérotées 351 à 383               |  |           |
| A Monsieur Jean-Pierre DE PAOLI                                        |  |           |
| Cent parts en usufruit numérotées de 351 à 450                         |  | 100 parts |

A la SARL ETABLISSEMENT HUGUES DE PAOLI  
Cinquante parts en pleine propriété numérotée de 451 à 500 50 parts

A Monsieur Nicolas DE PAOLI  
Soixante-sept parts en nue-propriété numérotées de 384 à 450 100 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 500 parts sociales

Publication :

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

En l'espèce, Monsieur Nicolas DE PAOLI, intervient à l'instant en qualité de gérant de la SCI 3DP pour accepter au nom de la société ladite donation de parts.

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.

Déclaration sur les plus-values

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur les sociétés, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux.

## **ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

### **Bien à COURTHEZON**

Originellement, cet immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur Henri BRESSY, né à Bédarrides le 16 octobre 1928, et Madame Marie Rose DE PAOLI, née à Courthézon le 7 octobre 1933, savoir :

- une construction pour l'avoir fait édifier au cours de l'année 1970,
- Le terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Léon ARCHIER né à Courthézon le 8 septembre 1886, et Madame Fernande ARCHIER, née à Courthézon le 13 novembre 1924,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte,

Suivant acte reçu par Maître VIOU, notaire à Joncquières, le 9 avril 1968, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AVIGNON le 3 mai 1968, volume 3454 n°36.

Décès de Monsieur Henri BRESSY

Monsieur Henri BRESSY est décédé à Marseille le 11 juin 1995, en l'état d'une donation entre époux reçue par Maître VIOU le 28 mars 1968, sans enfant légitime, naturel ou adoptif, et a laissé pour recueillir sa succession son épouse survivante Madame Marie Rose DE PAOLI, ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître VIOU le 18 octobre 1995.

La transmission des biens et droits réels immobiliers a fait l'objet d'une attestation de propriété reçue par Maître VIOU le 4 décembre 1995, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AVIGNON 1 le 21 décembre 1995, volume 1995P n°7071.

Décès de Madame Marie DE PAOLI veuve BRESSY

Madame Marie Rose DE PAOLI, veuve de Monsieur Henri BRESSY, est décédée à Courthézon le 13 juin 2009 et n'a laissé ni conjoint, ni enfant légitime, naturel ou adoptif, ni descendant d'eux. Par suite, elle a laissé pour recueillir sa succession :

- Monsieur Ugo DE PAOLI, son frère, né à Ottange (57840) le 24 décembre 1924,
- Monsieur Michel DE PAOLI, Mademoiselle Patricia DE PAOLI, Mesdames BRAULE, LAMBERT et VALERA, ses neveux et nièces

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Bernard RENOUX, notaire à Carpentras, le 14 décembre 2009.

L'attestation immobilière a été dressée par Maître RENOUX le 14 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AVIGNON 1 le 22 décembre 2009, volume 2009P numéro 8185.

#### Licitation CTS DE PAOLI/Ugo DE PAOLI

Les conjoints DE PAOLI, ont cédé à Monsieur Ugo DE PAOLI tous leurs droits indivis sur le BIEN,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte,

Suivant acte reçu par Maître RENOUX le 26 avril 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AVIGNON 1 le 17 mai 2010, volume 2010P n°3140.

#### Donation Ugo DE PAOLI/Jean-Pierre DE PAOLI

Le BIEN est entré dans le patrimoine de Monsieur Jean-Pierre DE PAOLI, ci-dessus nommé et qualifié, par suite de la donation en nue-propriété consentie par Monsieur Ugo DE PAOLI,

Suivant acte reçu par Maître Bernard RENOUX, notaire à Carpentras (84200), le 17 mai 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AVIGNON 1 le 20 juin 2011, volume 2011P n°4727.

Etant ici précisé que le DONATEUR est décédé le 6 août 2022.

#### Changement de régime matrimonial et apport Jean-Pierre DE PAOLI

Monsieur Jean-Pierre DE PAOLI et son épouse ont adopté le régime de la communauté universelle suivant acte reçu par Maître Manuel ANCELLE notaire à AVIGNON le 19 mars 2025. Dans cet acte, Monsieur DE PAOLI a fait apport à la communauté du bien existant avec son épouse, l'immeuble objet des présentes. Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de DE VAUCLUSE le 14 avril 2025, volume 2025P, numéro 6603.

### **Bien au GRAU DU ROI**

Originairement, cet immeuble appartenait à Madame Mireille Michelle TAULELLE, épouse de Monsieur Richard ANJORAND sous l'ancien régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, par suite de la donation entre vifs en avance d'hoirie qui lui a été consentie par :

Madame Marie-France Odette Philippine DUPLIX, née à Marguerittes le 9 juin 1943, sa mère,

Suivant acte reçu par Maître FUMET, notaire à Marguerittes, le 20 décembre 1994, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 20 janvier 1995, volume 1995 n°837,

Suivi d'une attestation rectificative du même notaire en date du 8 mars 1995, publiée au même bureau des hypothèques le 10 mars 1995, volume 1995P n°2600.

Madame DUPLIX avait fait réserve à son profit du droit de retour sur le bien donné et a interdit au donataire de vendre, aliéner et hypothéquer ledit bien.

#### Vente Mme Mireille TAULELLE / DE PAOLI

Le BIEN est entré dans le patrimoine des époux DE PAOLI, ci-dessus nommés et qualifiés, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Madame Mireille TAULELLE ci-dessus nommée et qualifiée,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte,

Suivant acte reçu par Maître Michel ROUX, notaire à Courthézon (Vaucluse), le 9 mai 2001, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NIMES 2 le 3 juillet 2001, volume 2001P n°7704.

Etant ici précisé que Madame DUPLIX, ci-dessus nommée et qualifiée, est intervenue à l'acte afin de donner son consentement sans réserve à la vente, et renoncer tant à l'interdiction de vendre, aliéner et hypothéquer et au droit de retour conventionnel, qu'à l'action résolutoire stipulés à son profit dans l'acte de donation du 20 décembre 1994 ci-dessus relaté.

### **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.

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

Les titres sus-désignés de la société ETABLISSEMENTS HUGUES DE PAOLI ayant une activité de FABRICATION ET COMMERCE DE BALAIS BROSSERIE ont fait l'objet, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour, préalablement aux présentes, d'un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de deux ans pris dans le cadre des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts. Cet engagement a été convenu sur une durée fixe de deux ans sans prorogation tacite.

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

- Que l'activité de la société est une activité en tout ou partie éligible au bénéfice des dispositions de l'article 787 B. Si l'activité est en partie éligible, cette partie correspond à l'activité principale. Le tout en accord avec la jurisprudence et la doctrine fiscale.

- Que cet engagement collectif de conservation est en cours au jour de la présente donation.
- Que l'activité de la société est éligible au bénéfice de ces dispositions.
- Qu'il a été pris par le donateur, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit.
- Qu'il n'y a pas eu de rachat par la société de ses propres titres dans le cadre d'une réduction de capital.
- Et que, depuis sa prise d'effet, il a toujours porté sur des titres représentant au moins 17% des droits financiers et 34% des droits de vote attachés aux titres de la société.

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

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

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

- Respecter l'engagement collectif de conservation à hauteur des pourcentages sus-indiqués.
- Conserver, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, après l'expiration de l'engagement collectif de conservation, les titres à lui donnés aux présentes pendant une durée de quatre années.
- Exercer ou que l'un des associés (même s'il n'a plus de titres soumis à engagement de conservation) ayant souscrit l'engagement collectif continue d'exercer pendant la durée de l'engagement collectif et pendant les trois années qui suivent la donation, au sein de ladite société l'une des fonctions de direction énumérées au 1° du III de l'article 975 du Code général des impôts
  - Etant observé que cette fonction peut être assurée par une personne physique ou morale signataire de l'engagement, quand bien même celle-ci ne détiendrait plus de titre soumis à cet engagement.
- S'interdire pendant la période de quatre ans susvisée toute cession à titre gratuit ou à titre onéreux, échange ou apport portant sur tout ou partie de ces titres reçus aux présentes, même à une personne signataire de l'engagement. Toutefois, la donation à un descendant du donateur ne remettra pas en cause l'exonération partielle lorsque le ou les donataires poursuivent l'engagement jusqu'à son terme.
- Ne pas inscrire les titres sociaux en question sur un compte PME innovation mentionné à l'article L 221-32-4 du Code monétaire et financier.

Le **DONATAIRE** déclare être informé :

- Que cet engagement de conservation des titres devra être adressé à l'administration fiscale afin de lui être opposable et ce, dans le délai prévu pour l'enregistrement, ainsi qu'une attestation de la société certifiant du respect des conditions énoncées à l'article 787 B du Code général des impôts.
- Que dans un délai de trois mois à compter du terme de son engagement individuel de conservation de quatre années, il devra adresser au service des

impôts une attestation de la société certifiant que les conditions légales de l'exonération partielle ont été respectées de manière continue depuis la date de la donation.

- Que l'exigence de l'activité éligible aux dispositions de l'article 787 B doit être satisfaite à compter de la conclusion de l'engagement de conservation et jusqu'à son terme.
- Du risque de déchéance du régime de faveur et des sanctions fiscales prévues par l'article 1840 G ter du Code général des impôts en cas de non-respect de l'engagement fiscal.

Lesdits titres sont évalués à quatre cent soixante mille euros (460.000,00 eur), exonérés des droits de mutation à titre gratuit pour les trois quarts de leur valeur soit trois cent quarante-cinq mille euros (345.000,00 eur),

Soit une assiette taxable de **cent quinze mille euros (115.000,00 eur)**.

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

### **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.

La situation fiscale est la suivante :

#### **Monsieur Nicolas DE PAOLI a reçu de Madame Marie de PAOLI :**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Part lui revenant :                   | 230.650,00 €   |
| A déduire montant des exonérations :  | - 86.250,00 €  |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - 0,00 €       |
| Part imposable :                      | 144.400,00 €   |
| Abattement applicable :               | - 100.000,00 € |
| Abattement déjà utilisé :             | - 0,00 €       |
| Abattement utilisé :                  | - 100.000,00 € |
| Part nette taxable :                  | 44.400,00 €    |
| Calcul des droits :                   |                |
| 8.072,00 x 5% :                       | 403,60 €       |
| 4.037,00 x 10% :                      | 403,70 €       |
| 3.823,00 x 15% :                      | 573,45 €       |
| 28.468,00 x 20% :                     | 5.693,60 €     |
| Total des droits :                    | 7.074,00 €     |
| Réduction art. 790 CGI :              | - 2.868,00 €   |
| Droits à payer :                      | 4.206,00 €     |

#### **Monsieur Nicolas DE PAOLI a reçu de Monsieur Jean-Pierre DE PAOLI :**

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Part lui revenant :                   | 230.650,00 €  |
| A déduire montant des exonérations :  | - 86.250,00 € |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - 0,00 €      |
| Part imposable :                      | 144.400,00 €  |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Abattement applicable :   | - 100.000,00 € |
| Abattement déjà utilisé : | - 0,00 €       |
| Abattement utilisé :      | - 100.000,00 € |

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Part nette taxable : | 44.400,00 € |
|----------------------|-------------|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Calcul des droits : |            |
| 8.072,00 x 5% :     | 403,60 €   |
| 4.037,00 x 10% :    | 403,70 €   |
| 3.823,00 x 15% :    | 573,45 €   |
| 28.468,00 x 20% :   | 5.693,60 € |
| Total des droits :  | 7.074,00 € |

|                  |            |
|------------------|------------|
| Droits à payer : | 7.074,00 € |
|------------------|------------|

**Madame Claire DE PAOLI a reçu de Madame Marie de PAOLI :**

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Part lui revenant :                   | 230.650,00 €  |
| A déduire montant des exonérations :  | - 86.250,00 € |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - 0,00 €      |
| Part imposable :                      | 144.400,00 €  |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Abattement applicable :   | - 100.000,00 € |
| Abattement déjà utilisé : | - 0,00 €       |
| Abattement utilisé :      | - 100.000,00 € |

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Part nette taxable : | 44.400,00 € |
|----------------------|-------------|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Calcul des droits : |            |
| 8.072,00 x 5% :     | 403,60 €   |
| 4.037,00 x 10% :    | 403,70 €   |
| 3.823,00 x 15% :    | 573,45 €   |
| 28.468,00 x 20% :   | 5.693,60 € |
| Total des droits :  | 7.074,00 € |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Réduction art. 790 CGI : | - 2.868,00 € |
| Droits à payer :         | 4.206,00 €   |

**Madame Claire DE PAOLI a reçu de Monsieur Jean-Pierre DE PAOLI :**

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Part lui revenant :                   | 230.650,00 €  |
| A déduire montant des exonérations :  | - 86.250,00 € |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - 0,00 €      |
| Part imposable :                      | 144.400,00 €  |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Abattement applicable :   | - 100.000,00 € |
| Abattement déjà utilisé : | - 0,00 €       |
| Abattement utilisé :      | - 100.000,00 € |

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Part nette taxable : | 44.400,00 € |
|----------------------|-------------|

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Calcul des droits :             |                    |
| 8.072,00 x 5% :                 | 403,60 €           |
| 4.037,00 x 10% :                | 403,70 €           |
| 3.823,00 x 15% :                | 573,45 €           |
| 28.468,00 x 20% :               | 5.693,60 €         |
| Total des droits :              | 7.074,00 €         |
| Droits à payer :                | 7.074,00 €         |
| <b>Total des droits à payer</b> | <b>22.560,00 €</b> |

### **PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

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

### **FORMALITE FUSIONNEE**

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

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

L'acte sera publié savoir :

**En ce qui concerne le bien à COURTHEZON au service de la publicité foncière de VAUCLUSE :**

### **DECLARATION ESTIMATIVE**

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (354.000,00 EUR).

### **TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (354.000,00 EUR) :

|                    |   |                 |                 |
|--------------------|---|-----------------|-----------------|
| 354.000,00 x 0,60% | = | Montant à payer | 2.124,00        |
| 2.124,00 x 2,37%   | = |                 | 50,00           |
| <b>TOTAL</b>       |   |                 | <b>2.174,00</b> |

### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

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

| Type de contribution                    | Assiette (€) | Taux  | Montant (€) |
|-----------------------------------------|--------------|-------|-------------|
| Contribution proportionnelle taux plein | 354.000,00   | 0,10% | 354,00      |

**En ce qui concerne le bien sis au GRAU DU ROI au service de la publicité foncière de NIMES :**

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de CENT HUIT MILLE EUROS (108.000,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit CENT HUIT MILLE EUROS (108.000,00 EUR) :

|                    |   |                 |               |
|--------------------|---|-----------------|---------------|
| 108.000,00 x 0,60% | = | Montant à payer | 648,00        |
| 648,00 x 2,37%     | = |                 | 15,00         |
| <b>TOTAL</b>       |   |                 | <b>663,00</b> |

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

| Type de contribution                    | Assiette (€) | Taux  | Montant (€) |
|-----------------------------------------|--------------|-------|-------------|
| Contribution proportionnelle taux plein | 108.000,00   | 0,10% | 108,00      |

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](mailto: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.

|                                                                                                                                                         |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>M. DE PAOLI</b><br><b>Jean-Pierre a signé</b><br>à AVIGNON<br>le 25 septembre 2025                                                                   |    |
| <b>Mme DE PAOLI</b><br><b>Claire a signé</b><br>à AVIGNON<br>le 25 septembre 2025                                                                       |    |
| <b>M. DE PAOLI Nicolas</b><br><b>agissant en son nom et</b><br><b>en qualité de</b><br><b>représentant a signé</b><br>à AVIGNON<br>le 25 septembre 2025 |   |
| <b>Mme de PAOLI Marie a</b><br><b>signé</b><br>à AVIGNON<br>le 25 septembre 2025                                                                        |  |
| <b>et le notaire Me</b><br><b>DUCROS ALAIN a</b><br><b>signé</b><br>à AVIGNON<br>L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ<br>LE VINGT CINQ SEPTEMBRE                  |  |