NAL
1107830

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES
Le 07/08/2025 Dossier 2025 00024231, référence 3504P61 2025 N 04327
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

110783001
AM/NAL/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE SEPT JUILLET
A RENNES (Ille et Vilaine), 11 Rue Rallier du Baty,
PARDEVANT Maître Antoine MORIN, Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « NOTAIRES DES LICES », titulaire d'Offices Notariaux à RENNES (35000), 11 Rue Rallier du Baty et à BRUZ (35170), 5 Place Marcel Pagnol, identifié sous le numéro CRPCEN 35007,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION ENTRE VIFS, à laquelle ont comparu :

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Jacques **NÉDÉLEC**, retraité, et Madame Roselyne Anne Marie Constance **BESNARD**, retraitée, demeurant ensemble à BETTON (35830), 21 La Petite Louvrais.
Monsieur est né à MORLAIX (29600) le 20 avril 1953,
Madame est née à PAIMPONT (35380) le 23 mai 1953.
Mariés à la mairie de GUER (56380) le 23 août 1980 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.

Ci-après dénommé(s) "le(s) **DONATEUR(S)**".

DONATAIRE

Madame Aude Marie **NÉDÉLEC**, ingénieure, demeurant à THORIGNÉ-FOUILLARD (35235), 14 Allée des Genêts.
Née à RENNES (35000) le 25 janvier 1985.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée "le **DONATAIRE**".

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jacques NÉDÉLEC et Madame Roselyne BESNARD sont présents à l'acte.

- Madame Aude NÉDÉLEC est présente à l'acte.

TERMINOLOGIE

Afin d'assurer la bonne compréhension des présentes, il est préalablement précisé ce qui suit :

- Les mots « **DONATEUR** » ou « **DONATEURS** » désigneront Monsieur Jacques NÉDÉLEC et Madame Roselyne BESNARD, susnommés, sauf au paragraphe « **EVALUATION** » figurant ci-après, aux termes duquel le mot « **DONATEUR** » désignera Monsieur NÉDÉLEC, et le mot « **DONATRICE** » désignera Madame BESNARD.

- Le mot « **DONATAIRE** » désignera Madame Aude NÉDÉLEC, susnommée, seule enfant et présomptive héritière des **DONATEURS**.

- Les mots « les **PARTIES** » désigneront ensemble les **DONATEURS** et le **DONATAIRE**.

- Les mots « **BIEN** » ou « **BIENS** » désigneront les biens et droits mobiliers donnés aux termes des présentes.

- Le mot « SOCIÉTÉ » désignera la Société dénommée « **ABAFA IMMO** », dont les caractéristiques sont exposées ci-après.

DECLARATIONS

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

Les **PARTIES** déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.

- Qu'elles ne sont concernées :

· Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.

· Par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue dans les dix ans postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.

EXPOSE PREALABLE

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DENOMMEE « ABAFA IMMO »

La présente donation porte sur les parts de la Société dénommée « ABAFA IMMO », société civile immobilière dont le siège social est sis à BETTON (35830), 21 La Petite Louvrais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 937 630 705.

Statuts
Les statuts constitutifs de ladite Société ont été établis suivant acte reçu par Maître Antoine MORIN, notaire soussigné, le 19 novembre 2024, enregistré au service des impôts compétent le 28 novembre 2024, bordereau 3504P61 2024N05906 et déposé au greffe du tribunal de commerce de RENNES le 21 novembre 2024 sous le numéro 2024/16131.

Lesdits statuts n'ont, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune modification.

Durée
La durée de la SOCIÉTÉ a été fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 21 novembre 2123.

Objet social
La SOCIÉTÉ a pour objet ce qui suit, littéralement rapporté de ses statuts :

« ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet : l'acquisition, en l'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 à titre exceptionnel de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;
Le tout, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ;
La mise à disposition gratuite, au profit exclusif de Monsieur Jacques NEDELEC et/ou de Madame Roselyne BESNARD, de tout ou partie des biens immobiliers appartenant à la société ;
Et plus généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »

Gérance
La gérance est actuellement assurée par Monsieur Jacques NÉDÉLEC et Madame Roselyne BESNARD, **DONATEURS** susnommés, lesquels interviendront également aux présentes en leur qualité de Gérants afin notamment d'assurer l'opposabilité de la présente donation de parts sociales à ladite SOCIÉTÉ, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **DEUX CENT VINGT HUIT MILLE SEPT CENT UN EUROS (228.701 €).**

Il est divisé en **DEUX CENT VINGT HUIT MILLE SEPT CENT UN (228.701)** parts **d'UN EURO (1 €)** de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 228.701, entièrement souscrites et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

A Monsieur Jacques NÉDÉLEC,
A concurrence de cent quatorze mille trois cent cinquante (114.350) parts, numérotées de 1 à 114.350, en rémunération de son apport en numéraire.

A Madame Roselyne BESNARD,
A concurrence de cent quatorze mille trois cent cinquante (114.350) parts, numérotées de 114.351 à 228.700, en rémunération de son apport en numéraire.

A Madame Aude NÉDÉLEC,
A concurrence d'une (1) part, numérotée 228.701, en rémunération de son apport en numéraire.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 228.701 parts.

Procédure d'agrément
L'article 11 des statuts de la SOCIÉTÉ dispose ce qui suit, littéralement rapporté par extrait :

*« **Mutation entre vifs***

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent par l'intermédiaire du guichet unique, d'une copie de l'acte de mutation enregistré.
Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité des cessionnaires, à l'exception, d'une part de celles intervenant entre les associés d'origine, d'autre part de celles consenties par Monsieur Jacques NEDELEC et/ou Madame Roselyne BESNARD au profit de leurs descendants en ligne directe, sont soumises à l'agrément préalable des associés statuant aux conditions des décisions collectives extraordinaires.

(...). »

La présente donation étant consentie par les **DONATEURS** en faveur de leur fille, associée de la SOCIÉTÉ, celle-ci n'est soumise à aucune procédure d'agrément préalable.

CECI EXPOSE, les **PARTIES** ont requis le notaire soussigné de procéder à la donation objet du présent acte.

DONATION

Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte, de la NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés :

DESIGNATION

Les **DEUX CENT VINGT-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX- HUIT (228.698) parts sociales**, numérotées de **2 à 228.699** inclus, entièrement libérées, de la Société **"ABAFA IMMO"**, ci-dessus plus amplement désignée.

Etant ici rappelé que
- Monsieur Jacques NÉDÉLEC est titulaire en pleine propriété des 114.350 parts numérotées de 1 à 114.350 de ladite SOCIÉTÉ ;
- Madame Roselyne BESNARD est titulaire en pleine propriété des 114.350 parts numérotées de 114.351 à 228.700 de ladite SOCIÉTÉ ;
- Lesdites parts constituent des valeurs communes en vertu de leur régime matrimonial.

[...]

EVALUATION

[...]

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

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

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

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

CONDITIONS PARTICULIERES

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL

Le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père/mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal des **BIENS** donnés 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.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL

Nonobstant le droit de retour légal ci-dessus visé, le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

- le **DONATAIRE et tous ses descendants**, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant lui ;

- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

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

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

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur les **BIENS** donnés, soit une simple exécution en valeur, par dérogation à l'article 952 du Code civil.

Si le **DONATEUR** consent à l'aliénation des **BIENS** donnés sans renonciation expresse et écrite de sa part à son droit de retour, et sans remploi de la somme nette perçue par le **DONATAIRE**, le droit de retour conventionnel s'exercera sur ladite somme nette perçue, par dérogation à l'article 1352 du même Code.

Si le **DONATEUR** consent à l'aliénation des **BIENS** donnés sans renonciation expresse et écrite de sa part à son droit de retour, et avec remploi de la somme nette perçue par le **DONATAIRE**, le droit de retour conventionnel s'exercera sur la valeur des biens subrogés au jour du décès et en proportion de la somme nette affectée à l'acquisition du bien venant en subrogation.

Si le **DONATEUR** consent à l'apport des **BIENS** donnés à une société, sans renonciation expresse et écrite de sa part à son droit de retour, celui-ci s'exercera sur les titres sociaux rémunérant cet apport, pour autant qu'ils seront et resteront l'exacte représentation des biens donnés.

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

Incidences fiscales et civiles de l'exercice du droit de retour

La mise en œuvre du droit de retour, qu'il soit légal ou conventionnel, ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

Le **droit de retour légal** prévu à l'article 738-2 du Code civil s'analyse en un **droit héréditaire** ; en conséquence, sa mise en œuvre ne donne pas lieu à perception de droits de mutation à titre gratuit.

Le **droit de retour conventionnel** ne constitue pas un droit héréditaire ; pour autant, sa mise en œuvre ne donne également pas lieu à la perception de droits de mutation par décès. En effet, la donation avec droit de retour conventionnel s'analyse en une donation faite sous condition résolutoire du décès du **DONATAIRE** et des propres descendants de ce dernier ; de telle sorte que si la condition se trouve remplie, la donation (vis-à-vis du donataire prédécédé seulement) se trouve anéantie.

Le notaire soussigné attire l'attention des **PARTIES** sur la circonstance que, dans l'hypothèse où le droit de retour légal ou conventionnel s'exercerait, il y aurait lieu de constater la mutation des **BIENS** donnés aux termes des présentes dans le patrimoine du **DONATEUR** suivant acte authentique.

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE – SOCIETE D'ACQUETS - PACS

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, les **DONATEURS** stipulent que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté présente ou à venir du **DONATAIRE** que ce soit par mariage ou remariage subséquent, changement ou aménagement de régime matrimonial.

Une semblable exclusion trouvera à s'appliquer pour toute société d'acquêts intégrée à un régime de séparation de biens ou de participation aux acquêts, pour toute créance de participation et plus amplement à toute convention matrimoniale, conférant des droits au conjoint sur les biens objets des présentes.

Il en sera également de même pour les biens qui viendraient à leur être, le cas échéant, subrogés ou substitués.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Une semblable interdiction trouvera à s'appliquer aux indivisions nées d'une convention de Pacte Civil de Solidarité.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du survivant des **DONATEURS**.

Interdiction d'aliéner et de nantir

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, d'aliéner à titre gratuit ou onéreux, et de nantir les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité de toute opération réalisée à cet effet et de révocation des présentes pendant la même durée.

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

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

Les **DONATEURS** précisent que cette interdiction, fondée aux présentes sur la volonté déterminante de préserver la détention familiale des parts sociales objets de la présente donation, a vocation à s'appliquer à compter de ce jour et jusqu'au décès du survivant d'entre eux.

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."

Néanmoins, cette interdiction n'aura pas vocation à s'appliquer aux biens acquis par le **DONATAIRE** au moyen du produit de la cession des **BIENS** présentement donnés, ou de ceux qui leur seraient subrogés dans les conditions ci-après indiquées, sous réserve que le **DONATEUR** ait décidé de procéder à la répartition dudit prix, sans obligation de remploi.

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."

CONDITIONS SPECIFIQUES AUX TITRES SOCIAUX DONNES

PROPRIETE-JOUISSANCE

Au moyen de la présente donation, le **DONATAIRE** sera nu-propriétaire à compter de ce jour des titres sociaux à lui donnés.

Toutefois, il n'en aura la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des titres sociaux présentement donnés étant faite à leur profit, leur vie durant, et sans réduction au décès du prémourant d'entre eux, selon les modalités ci-après exposées.

REVERSION D'USUFRUIT

Les **DONATEURS** entendent se réserver l'usufruit des biens communs présentement donnés leur vie durant, soit jusqu'au décès du survivant d'eux et sans réduction au décès du prémourant.

Par conséquent, chacun d'eux constitue à titre gratuit au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif des entiers biens dont il s'agit, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'il se réserve en premier rang.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation-partage préjudiciera, le moment venu, à l'exercice par lui-même de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil , si cela est son option.

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

Au décès du **DONATEUR**, des droits de mutation pourraient être dus par le conjoint survivant d'après la valeur fiscale du second usufruit.

En sa qualité de conjoint, il bénéficiera néanmoins de l'exonération des droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code Général des Impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

CAS DE CADUCITE DE LA REVERSION D'USUFRUIT

La présente institution contractuelle sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce, par assignation ou requête conjointe, ou en séparation de corps, ou en cas de signature d'une convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

Cette volonté contraire sera constatée soit dans la convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, soit par le juge au moment de l'introduction de la procédure en divorce ou en séparation de corps, ou au moment du prononcé du divorce, et rendra irrévocable l'institution contractuelle.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des **PARTIES** les dispositions du premier et du second alinéa de l'article 265 du Code civil :

« Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme.

Le divorce emporte révocation de plein droit des avantages matrimoniaux qui ne prennent effet qu'à la dissolution du régime matrimonial ou au décès de l'un des époux et des dispositions à cause de mort, accordés par un époux envers son conjoint par contrat de mariage ou pendant l'union, sauf volonté contraire de l'époux qui les a consentis. Cette volonté est exprimée dans la convention matrimoniale ou constatée dans la convention signée par les époux et contresignée par les avocats ou par le juge au moment du prononcé du divorce et rend irrévocables l'avantage ou la disposition maintenus. »

Les **PARTIES** déclarent avoir connaissance des conséquences tant civiles que fiscales de la présente réversion par les explications qui leur ont été données par le notaire soussigné, et se soumettre dès à présent aux conditions et conséquences de cet usufruit.

REPARTITION DES POUVOIRS

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 et participera seul aux résultats sociaux.

Le **DONATAIRE** déclare avoir pris connaissance des statuts de la SOCIÉTÉ régissant les parts sociales présentement données, et en avoir une copie en sa possession.

Les **PARTIES** conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts, ou, à défaut, conformément à la loi.

Il est ici précisé que les statuts de la SOCIÉTÉ disposent à ce jour ce qui suit, en leur article 10, littéralement rapporté par extrait :

*« **Démembrement***

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires.

Il est néanmoins précisé :

- *Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire ;*
- *Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que, si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives ;*
- *Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni entraîner une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés ;*

- *Que le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime ;*
- *Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance. »*

Il est ici en outre rappelé qu'en vertu de l'article 25 desdits statuts, les modalités de répartition des bénéfices entre usufruitier et nu-propriétaire sont les suivantes :

« Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, les modalités de répartition des bénéfices entre les usufruitiers et les nus-propriétaires sont les suivantes :

Le bénéfice courant de l'exercice (qu'il soit ou non affecté au report à nouveau) sera attribué, en cas de distribution, dans son intégralité à l'usufruitier ;

Le bénéfice exceptionnel de l'exercice (qu'il soit ou non affecté au report à nouveau) sera attribué, en cas de distribution, dans son intégralité au nu-propriétaire, sous l'exercice par l'usufruitier de son droit d'usufruit. En cas de distribution du bénéfice exceptionnel sous forme de liquidités, l'usufruitier jouira, jusqu'à l'extinction de son droit, d'un quasi-usufruit sur les sommes correspondantes et sera dispensé de toute obligation d'emploi et de fournir caution.

De même, en cas de distribution de dividendes par prélèvement sur les réserves, le droit de jouissance de l'usufruitier de droits sociaux s'exercera, sauf convention contraire entre celui-ci et les nus-propriétaires, sous la forme d'un quasi-usufruit, sur le produit de cette distribution revenant aux parts sociales grevées d'usufruit, de sorte que l'usufruitier se trouvera tenu, en application de l'article 587 du Code civil, d'une dette de restitution exigible au terme de l'usufruit et qui, prenant sa source dans la loi, sera déductible de l'actif successoral lorsque l'usufruit s'éteindra par la mort de l'usufruitier.
Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social. »

OBLIGATIONS EN CAS DE CESSION DES BIENS DEMEMBRES

A titre de condition déterminante de la présente donation, les **DONATEURS** stipulent, qu'en cas de cession conjointe des titres sociaux présentement donnés en nue-propriété, et à leur seule demande, ils pourront exercer, à leur libre choix, l'une des trois options suivantes, ce que le **DONATAIRE** accepte :

1ere option : par dérogation aux dispositions supplétives de l'article 621 du Code civil, le **DONATEUR** pourra exiger que l'usufruit et la nue-propriété soient reportés, en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle, sur le prix de vente et sur tous les biens qui pourraient être acquis en remploi.

En conséquence, en cas d'aliénation des **BIENS** compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le **DONATAIRE** s'interdit, 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.

2ème option : le **DONATEUR** pourra exiger, conformément aux dispositions de l'article 621 du Code civil, qu'il soit procédé à la répartition du produit de la cession des **BIENS** démembrés objets des présentes ou des biens qui auraient pu leur être subrogés par application de la 1ère option, en fonction du barème de l'article 669 du Code Général des impôts ou de tout autre barème qui aurait pu lui être substitué ou de tout autre barème notamment économique au choix du **DONATEUR**.

3ème option : en cas de cession des **BIENS** donnés, le **DONATEUR** pourra exiger conformément à l'article 587 du Code civil que l'usufruit constitué à son profit soit converti en quasi-usufruit sur le produit de la cession. Une convention de quasi-usufruit sera établie par acte authentique.

Les liquidités seront remises à l'usufruitier sur sa seule quittance et sans obligation de faire remploi, le nu-propriétaire étant alors créancier à terme des usufruitiers d'une somme égale au produit de la cession des biens démembrés.

Les **PARTIES** reconnaissent avoir été informées qu'en vertu du second alinéa du I de l'article 774 bis du CGI, sont déductibles les dettes de restitution contractées sur le prix de cession d'un bien dont le défunt s'était réservé l'usufruit, sous réserve qu'il soit justifié qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

Sont concernées notamment par ces dispositions les donations de biens avec réserve d'usufruit suivies de la cession de ces biens avec report de l'usufruit sur tout ou partie du prix de vente.

Pour prétendre au bénéfice de cette exception, il incombe au redevable d'être en mesure de justifier que la dette n'a pas été contractée dans un objectif principalement fiscal (BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20).

Remarque : La notion d'objectif principalement fiscal est plus large que celle de but exclusivement fiscal au sens de l'article L. 64 du LPF, relatif à l'abus de droit fiscal (BOI-CF-IOR-30).

DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

Le notaire soussigné a informé les **PARTIES** sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux, la SOCIÉTÉ dont il s'agit relevant du régime fiscal des sociétés de personnes.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été averti par le notaire soussigné que la cession des titres sociaux présentement donnés aura vocation à entrer dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relevant des articles 8 à 8 ter du Code Général des Impôts.

Par suite, la plus-value taxable, si elle existe, devra être déclarée et l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux exigibles payés au service des impôts lors de l'enregistrement de ladite cession.

ABSENCE DE NANTISSEMENT

Le **DONATEUR** déclare que les parts sociales présentement données ne font, à ce jour, l'objet d'aucun nantissement.

PASSIF SOCIAL

Les **PARTIES** déclarent que la SOCIÉTÉ a, dans le cadre de l'acquisition d'actifs sociaux (biens immobiliers), souscrit un prêt suivant acte reçu par Maître Antoine MORIN, notaire soussigné, le 17 janvier 2025, d'un montant de cent vingt-cinq mille euros (125 000,00 eur) consenti par la Caisse de Crédit Mutuel de BETTON, suivant offre éditée le 26 décembre 2024.

Selon les conditions de ladite offre de prêt, la présente mutation n'a pas pour effet d'entraîner l'exigibilité anticipée du remboursement dudit prêt à défaut d'accord préalable du prêteur.

En outre, les **PARTIES** reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que la présente donation-partage n'entraînera pas transmission à due concurrence des éventuels comptes courants d'associés détenu par les **DONATEURS** dans les comptes de la SOCIÉTÉ en faveur du **DONATAIRE**.

FORMALITES - OPPOSABILITE

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Tous les associés de la Société dénommée "**ABAFA IMMO**", ci-après désignée "la SOCIÉTÉ", sont présents.

En conséquence, les décisions adoptées dans le cadre des présentes valent décisions collectives par consentement unanime de tous les associés exprimé dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1854 du Code civil et des articles 15 et 23 des statuts de la SOCIÉTÉ.

Décision unique : modification de l'article 7 des statuts pour tenir compte de la présente mutation de parts

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales, les associés décident à l'unanimité de modifier l'article 7 des statuts relatif à la répartition du capital social, dont la rédaction sera désormais la suivante :

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **DEUX CENT VINGT HUIT MILLE SEPT CENT UN EUROS (228.701 €).**

Il est divisé en **DEUX CENT VINGT HUIT MILLE SEPT CENT UN (228.701)** parts **d'UN EURO (1 €)** de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 228.701, entièrement souscrites et attribuées aux associés comme suit :

A Monsieur Jacques NÉDÉLEC,
A concurrence d'une (1) part en pleine propriété, numérotée 1,
Et à concurrence de cent quatorze mille trois cent quarante-neuf (114.349) parts en usufruit, numérotées de 2 à 114.350.

A Madame Roselyne BESNARD,
A concurrence d'une (1) part en pleine propriété, numérotée 228.700,
Et à concurrence de cent quatorze mille trois cent quarante-neuf (114.349) parts en usufruit, numérotées de 114.351 à 228.699.

A Madame Aude NÉDÉLEC,
A concurrence d'une (1) part en pleine propriété, numérotée 228.701,
Et à concurrence de deux cent vingt-huit mille six cent quatre-vingt-dix-huit (228.698) parts en nue-propriété, numérotées de 2 à 228.699.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 228.701 parts.

OPPOSABILITE DE LA PRESENTE MUTATION A LA SOCIETE

Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil et de l'article 11 des statuts, toute mutation de parts n'est opposable à la SOCIÉTÉ qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique.

Aux présentes sont intervenus Monsieur Jacques NÉDÉLEC et Madame Roselyne BESNARD, **DONATEURS** susnommés, agissant en qualité de co-gérants de la SOCIÉTÉ, lesquels déclarent es-qualités :
- que la SOCIÉTÉ n'a reçu aucune opposition à la signature des présentes, et n'avoir connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente mutation de parts ;
- accepter la mutation des parts de la SOCIÉTÉ consentie dans le cadre de la présente donation de parts et la reconnaître opposable à la SOCIÉTÉ, dispensant ainsi le notaire soussigné et les **PARTIES** aux présentes de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

OPPOSABILITE DE LA PRESENTE MUTATION AUX TIERS

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, la mutation des parts de la SOCIÉTÉ constatée dans le cadre des présentes ne deviendra opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie de l'acte.

En conséquence, une copie authentique d'un extrait du présent acte, revêtue de la mention de l'enregistrement, et une copie certifiée conforme des statuts mis à jour seront déposées au Greffe du Tribunal de Commerce de RENNES, auprès duquel la SOCIÉTÉ est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Par ailleurs, la mutation de parts sociales réalisée dans le cadre des présentes ayant en outre pour effet de modifier la géographie du capital de la SOCIÉTÉ, *une déclaration modificative des bénéficiaires effectifs* sera également déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de RENNES.

Les formalités légales inhérentes à la présente opération seront effectuées par le Notaire soussigné.

ACCEPTATION DE LA DONATION

Le **DONATAIRE**, connaissance prise des présentes, déclare expressément accepter la présente donation.

DECLARATIONS FISCALES

RAPPEL FISCAL : ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

Les **DONATEURS** rappellent n'avoir consenti aucune donation en faveur du **DONATAIRE**, sous quelque forme que ce soit, jusqu'à ce jour.

Par suite, ce dernier bénéficie, à l'égard de chaque **DONATEUR**, d'un abattement fiscal disponible d'un montant de cent mille euros (100 000,00 eur) au visa des dispositions de l'article 779 I du CGI.

DROITS

Le **DONATAIRE** entendent bénéficier, pour le présent acte, des abattements et réductions prévus par les articles 779 et suivants du Code général des impôts (CGI) dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

La situation fiscale est la suivante :

[...]

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

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.

À défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

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

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

FRAIS

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

CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les **PARTIES** affirment, sous les peines édictées par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des **BIENS** donnés, et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance l'acte n'est 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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.

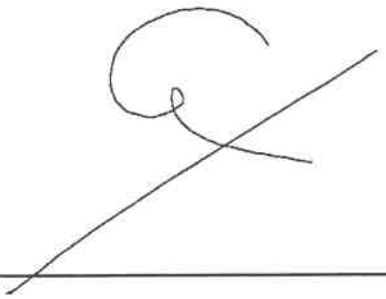
FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.
Et lecture faite, les **PARTIES** ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

Mme BESNARD Roselyne a signé à RENNES CEDEX 3 le 07 juillet 2025	
M. NÉDÉLEC Jacques a signé à RENNES CEDEX 3 le 07 juillet 2025	
Mme NÉDÉLEC Aude a signé à RENNES CEDEX 3 le 07 juillet 2025	
et le notaire Me MORIN ANTOINE a signé à RENNES CEDEX 3 L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SEPT JUILLET	

SUIVENT LES SIGNATURES

Copie authentique sur 18 pages
Contenant :
0 renvoi approuvé
0 barre tirée dans des blancs
0 ligne entière rayée
0 chiffre rayé nul
0 mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme la minute

