

YGI/ST/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT TROIS DÉCEMBRE

A MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 43 avenue du 24 avril 1915,
PARDEVANT Maître Yoann GIROLAMI Notaire au sein de la « SELARL
Laurent POLI, Romain ELBAUM, notaires associés », titulaire d'un Office
Notarial à MARSEILLE (13012), 43 Avenue du 24 avril 1915, identifié sous le
numéro CRPCEN 13212,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION EN AVANCEMENT DE PARTS.

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Madame Anne-Laure Raymonde Fortunée PANICHI, enseignante de tennis,
demeurant à LA CIOTAT (13600) 620 avenue François Billoux.
Née à MARSEILLE (13000) le 8 juin 1980.
Divorcée de Monsieur Eric Marc René BAULARD suivant jugement rendu par
le tribunal judiciaire de MARSEILLE (13000) le 8 août 2019, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée "le DONATEUR"

DONATAIRE :

Madame Thaïs Fanny Joëlle BAULARD PANICHI, Etudiante , demeurant à
LA CIOTAT (13600) 620 avenue François Billoux.
Née à MARSEILLE 5ÈME ARRONDISSEMENT (13005) le 20 février 2005.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée "le DONATAIRE",

Le donateur déclare avoir trois enfants

7

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Anne-Laure **PANICHI** est présente à l'acte.
- Madame Thaïs **BAULARD PANICHI** est présente à l'acte.

DECLARATIONS

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

Les parties déclarent :

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

EXPOSE

Préalablement à la donation par Madame Anne-Laure **PANICHI**, donatrice susnommée, au profit de sa fille, seule et unique héritière, des parts sociales qu'elle détient dans la SCI dénommée **A MACCHJA** et la SCI dénommée **S.C.I FREDANN**, ci-dessous plus amplement désignées, et afin notamment de déterminer la valeur des parts sociales transmises, les parties ont convenu :

I.- SCI A MACCHJA

DESIGNATION DE LA SOCIETE

A – Constitution de la Société

Aux termes d'un acte d'un acte reçu par Maître CRESPIN, notaire à PORTO VECCHIO en date du 23 mai 2001, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée **A MACCHJA** ayant son siège social à PORTO VECCHIO (20137), 110 Santa Giulia, Palace numéro 49 pour une durée de 99 ans et à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'AJACCIO, et ayant pour objet :

« La Société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. Et notamment l'acquisition dans un ensemble immobilier dénommé "SANTA GIULIA

PALACE" sis sur le territoire de la commune de PORTO VECCHIO (Corse du Sud) cadastré section BK numéro 77 pour une contenance de 59 ares 86 centiares.

Le lot numéro cinq (5) un logement de type 3 pièces "A" au rez de chaussée comprenant :

Entrée avec placard, salle de bains, water closet, deux chambres avec placard et cuisinette, terrasse avec barbecue d'une surface habitable de 52 m²,

Avec la jouissance privative et particulière d'une parcelle de terre d'une surface de 77 m² telle que figurant au plan de masse,

et les 58/1.000 èmes indivis des parties communes générales et du sol servant d'assiette audit ensemble immobilier.

Et ce, 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.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société ».

CAPITAL SOCIAL

Le capital social initialement fixé à 1.500,00 euros a été représenté par :

-un apport en numéraire, entièrement libéré, effectué par Madame Fanny **PANICHI** d'un montant de CINQ CENTS euros (500,00 euros)

-un apport en numéraire, entièrement libéré, effectué par Madame Anne **PANICHI**, d'un montant de CINQ CENTS euros (500,00 euros)

-un apport en numéraire, entièrement libéré, effectué par Monsieur Frédéric **PANICHI**, d'un Montant de CINQ CENTS euros (500,00 euros)

Le capital social a été fixé à la somme de : MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 EUROS) Il est divisé en 150 parts, de DIX EUROS (10 EUROS) soit une contre-valeur de SOIXANTE CINQ FRANCS ET SOIXANTE CENTIMES (65,60 FRF) chacune, numérotées de 1 à 150 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

-Madame Fanny **PANICHI** : 50 parts numérotées de 1 à 50,

-Monsieur Frédéric **PANICHI** : 50 parts numérotées de 51 à 100,

-Madame Anne-Laure **PANICHI** : 50 parts numérotées de 101 à 150.

Total égal au nombre de parts de la société : 150 parts

B – Décès de Madame Fanny PANICHI

Madame Fanny Geneviève REUSA, en son vivant retraitée, demeurant à LA CIOTAT (13600)23 lotissement Chante Coucou.

Née à MARSEILLE (13000), le 24 mars 1949.

Veuve de Monsieur Bernard PANICHI et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à LA CIOTAT (13600) (FRANCE), le 8 mai 2022.

Laissant pour recueillir sa succession :

Monsieur Frédéric PANICHI,

Et Madame Anne-Laure PANICHI.

SES DEUX ENFANTS, nés de son union avec son conjoint prédécédé.

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour moitié (1/2).

Ainsi que ces actes et faits ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître BLANC, notaire à MARSEILLE, le 24 mai 2022.

Par suite du décès de Madame Fanny PACHNI, le capital de la société est désormais réparti de la manière suivante :

7

-Monsieur Frédéric **PANICHI** est titulaire de 50 parts en pleine propriété numérotées de 51 à 100 inclus et de la moitié indivise (1/2) de 50 parts numérotées de 1 à 50 inclus ;

-Madame Anne-Laure **PANICHI** est titulaire de 50 parts en pleine propriété numérotées de 101 à 150 inclus et de la moitié indivise (1/2) de 50 parts numérotées de 1 à 50 inclus.

C – Réduction de capital

Le capital social a fait l'objet d'une réduction de 20 parts sociales appartenant à Monsieur Frédéric **PANICHI**.

Suivant acte reçu par Maître Laurent POLI, notaire à MARSEILLE, le 4 novembre 2022. Aux termes de cet acte il a notamment été constaté le retrait d'actif en pleine propriété du bien immobilier sis à PORTO VECCHIO (20137) cadastré section AC numéro 145 et constituant les lots 29 et 55.

Par suite de cette réduction de capital et du retrait d'actif, le capital social est désormais réparti comme suit :

-Monsieur Frédéric **PANICHI** est titulaire de 50 parts en pleine propriété numérotées de 51 à 100 inclus et de la moitié indivise de 20 parts sociales numérotées de 31 à 50 inclus,

-Madame Anne-Laure **PANICHI** est titulaire de 50 parts en pleine propriété numérotées de 101 à 150 inclus et de la moitié indivise de 20 parts sociales numérotées de 31 à 50 inclus.

D – Partage PANICHI

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent pour la totalité en pleine propriété à Madame Anne-Laure **PANICHI** susnommés, par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un partage reçu par Maître Laurent POLI, notaire à MARSEILLE, le 4 novembre 2025.

Par suite de ce partage, le capital social est désormais réparti comme suit :

-Madame Anne-Laure **PANICHI** est titulaire de 120 parts en pleine propriété numérotées de 1 à 120 inclus.

Les statuts n'ont subi aucune autre modification à ce jour.

GERANCE

Le gérant de la société est Madame Anne-Laure **PANICHI**.

Il résulte par ailleurs de l'article 12 des statuts de la société ce qui suit littéralement retranscrit :

**« ARTICLE 12 – Mutation entre vifs – Nantissement – Réalisation Forcée
A/ Mutation entre vifs**

...

Les parts sont librement cessibles entre associés ou ascendant ou descendant d'eux, toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire ».

REGIME FISCAL ACTUEL

La société a opté pour l'impôt sur les revenus.

Un extrait Kbis est ci-annexé.

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL**ACTIF**

L'actif de la société est notamment constitué des biens et droits immobiliers désignés ci-dessous :

IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIÉTÉ**DESIGNATION**

A LA CIOTAT (13600), 23 Lotissement Chante Coucou.

Une maison à usage d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée avec garage attenant, garage indépendant, barbecue et terrain autour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	0232	620 AV FRANCOIS BILLOUX	00 ha 06 a 07 ca

Et la moitié indivise d'une parcelle à usage de chemin commun.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	0234	LOT CHANTE COUCOU GROUPEDE	00 ha 01 a 32 ca

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

Evaluation des biens immobiliers désignés ci-dessus : CINQ CENTS VINGT MILLE EUROS
Ci 520.000,00 €

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers ci-dessus appartiennent à la société dénommée « A MACCHJA », par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Monsieur Philippe Armand CASCIO, gardien de la paix, et Madame Caroline Andrée VIEILLEDENT, infirmière libérale, son épouse, demeurant ensemble à LA CIOTAT (13600), 23 lotissement Chante Coucou.

Nés savoir :

-Monsieur à TUNIS (Tunisie), le 5 février 1957.

-Madame à TIARET (Algérie), le 17 juin 1959.

Mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LE CANNET (06110), le 23 février 1980.

Suivant acte reçu par Maître TATONI, notaire à MARSEILLE, le 26 septembre 2011.

Moyennant le prix principal de CINQ CENT VINGT MILLE EUROS (520 000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 18 octobre 2011, volume 2011P, numéro 9638.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné de faire établir l'origine de propriété antérieure désirant se référer à celle indiqué dans les titres de propriétés antérieures.

PASSIF

Néant 00,00 EUR

Le donateur déclare et garantit qu'il ne détient, directement ou indirectement, aucune créance en compte courant d'associé sur la société, et qu'il n'existe aucun compte courant d'associé créancier ou débiteur le concernant dans la comptabilité de la société à la date des présentes.

TOTAL 00,00 EUR

Soit valeur de la société 520.000,00 EUR

II.- S.C.I FREDANN

A – Union des époux PANICHI / REUSA

Monsieur Bernard Pierre Lucien **PANICHI**, huissier de justice et Madame Fanny **REUSA**, demeurant alors ensemble à MARSEILLE (11^{me} arrondissement) avenue de la Bringueronne,

Nés, savoir :

-Monsieur à MARSEILLE (13000) le 18 juin 1947,

-Madame à MARSEILLE (13000) le 24 mars 1949.

Initialement mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE (13000), le 7 mars 1974.

Ce régime a été modifié suivant acte reçu par Maître BONHOURE, notaire à MARSEILLE, le 24 mai 1989, aux termes duquel les époux ont déclaré vouloir adopter le régime de la communauté universelle de biens meubles et immeubles, présents et à venir, tel qu'établi par l'article 1526 du code civil.

Ledit acte contenant changement de régime contient :

1.- Une clause intitulée RÉGIME, ci-après littéralement retranscrit :

« ARTICLE PREMIER RÉGIME

Les époux adoptent le régime de la COMMUNAUTE UNIVERSELLE de biens meubles et immeubles, présents et à venir, tel qu'il est établi par l'article 1526 du code civil, sauf les clauses particulières éventuellement stipulées ci-après :

En conséquence, la communauté comprendra tous les biens meubles et immeubles qu'ils possèdent actuellement et tous ceux qui pourront leur advenir, pendant leur mariage, à quelque titre que ce soit, par successions, donations, legs ou autrement compris les biens que l'article 1404 du code civil déclarent propres par leur nature sans exception.

Les acquêts fait par les époux, ensemble ou séparément durant le mariage et toutes les dettes des époux, présentes et futures.

Toutefois seront exclus de cette communauté et appartiendront à chacun des époux, sauf récompenses s'il y lieu, les biens légués ou donnés sous la condition expresse qu'ils n'entreront pas en communauté ainsi que les biens acquis en emploi ou remploi

Le passif afférent aux biens propres sera supporté par l'époux propriétaire.

[...] »

2.- Une clause intitulée ATTRIBUTION DE LA COMMUNAUTE, ci-après littéralement retranscrit :

ARTICLE TROIS

ATTRIBUTION DE LA COMMUNAUTE

Les époux conviennent à titre de convention de mariage, conformément aux articles 1524 et 1525 du Code civil, que pour le cas exclusif de dissolution de la communauté par le décès de l'un d'eux, tous les biens meubles et immeubles qui composeront cette communauté sans exception appartiendront en pleine propriété au survivant sans que les héritiers ou représentants du prédécédé puissent prétendre y avoir aucun droit, même pour les rapports et capitaux entrés en communautés du chef de leur auteur.

Cette stipulation s'appliquera qu'il existe ou non des enfants du mariage et s'il en use, le survivant sera tenu d'acquitter toutes les dettes de la communauté.

Ledit acte contenant changement de régime matrimonial a été homologué suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de MARSEILLE, le 07 novembre 1989.

Par suite, ledit changement de régime matrimonial est devenu définitif.

B – Constitution de la Société

Aux termes d'un acte d'un acte reçu par Maître BONHORE, notaire à MARSEILLE en date du 30 mars 1989, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée S.C.I. FREDANN ayant son siège social à MARSEILLE (13006), 3 boulevard Salvator pour une durée de 99 ans et à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, et ayant pour objet :

« La société a pour objet l'acquisition, l'administration et la gestion, et la location de tous immeubles, et notamment des biens et droits immobiliers sis à MARSEILLE (13006), 3 boulevard Salvator et constituant le lot n° 1 : cave au sous-sol, lot n° 12 : locaux professionnels au 1er étage sur entresol et lot n° 20 : chambre domestique, et 2) d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13015), impasse Araud et traverse Maritime dénommé « La Résidence Maritime » consistant dans le lot n° 125 : appartement au 3^{ème} étage à gauche de l'immeuble B et lot n° 351 : cave n° 19 dans le dit immeuble B ».

CAPITAL SOCIAL

Le capital social initialement fixé à 10.000,00 francs a été représenté par :

-Monsieur Bernard PANICHI titulaire de 50 parts numérotées de 1 à 50 inclus

-Madame Fanny PANICHI titulaire de 50 parts numérotées de 51 à 100 inclus

Total égal au nombre de parts de la société : 100 parts

C – Décès de Monsieur Bernard PANICHI

Monsieur Bernard Pierre Lucien PANICHI est décédé à MARSEILLE (13000) le 6 mars 2002.

Laissant pour lui succéder :

Son épouse, Madame fanny REUSA,

Bénéficiaire de la clause d'attribution intégrale en toute propriété de la communauté stipulée aux termes de l'acte de changement de régime matrimonial susvisé.

Donation entre époux

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude BONHORE, notaire à MARSEILLE, le 2 avril 1987, et conformément aux dispositions de l'article 1094-1 du Code civil, Madame Fanny REUSA a fait donation au profit de son conjoint, qui a accepté, de tout ou partie de l'une des quotités disponibles qui seront permises entre époux par la législation en vigueur au jour du décès, soit de la pleine propriété de la quotité disponible ordinaire, soit d'un quart en pleine propriété et de trois quarts en usufruit, soit de l'usufruit, de tous les biens composant sa succession, le tout à son choix exclusif.

Dévolution successorale

La dévolution successorale s'établit comme suit :

Conjoint survivant

Madame Fanny Geneviève REUSA, en son vivant retraitée, demeurant à LA CIOTAT (13600) 620 Avenue François Billoux 23 Lotissement Le Cante Coucou.

Née à MARSEILLE (13055), le 24 mars 1949.

Veuve de Monsieur Bernard Pierre Lucien PANICHI et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Commune en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Bénéficiaire de la donation entre époux sus-énoncée.

Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession.

Bénéficiaire de la clause d'attribution intégrale en toute propriété de la communauté

-Monsieur Frédéric Paul PANICHI et Madame Anne-Laure Raymonde Fortunée PANICHI,

SES DEUX ENFANTS, nés de son union avec son conjoint.

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour la moitié (1/2), sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître Laurent POLI, notaire à MARSEILLE, le 4 novembre 2025.

Par suite du décès de Monsieur Bernard PANICHI, le capital de la société est désormais réparti de la manière suivante :

-Madame Fanny PANICHI est titulaire de 100 parts numérotées de 1 à 100.

D – Décès de Madame Fanny REUSA

Madame Fanny Geneviève REUSA, en son vivant retraitée, demeurant à LA CIOTAT (13600)23 lotissement Chante Coucou.

Née à MARSEILLE (13000), le 24 mars 1949.

Veuve de Monsieur Bernard PANICHI et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à LA CIOTAT (13600) (FRANCE), le 8 mai 2022.

Laissant pour recueillir sa succession :

Monsieur Frédéric PANICHI,

Et Madame Anne-Laure PANICHI.

SES DEUX ENFANTS, nés de son union avec son conjoint prédécédé.

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour moitié (1/2).

Ainsi que ces actes et faits ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître BLANC, notaire à MARSEILLE, le 24 mai 2022.

Par suite du décès de Madame Fanny PANICHI, le capital social de la société est désormais réparti comme suit :

-Monsieur Frédéric PANICHI est titulaire de 50 parts sociales numérotées de 1 à 50.

-Madame Anne-Laure PANICHI est titulaire de 50 parts sociales numérotées de 51 à 100.

C – Réduction de capital

Le capital social a fait l'objet d'un retrait d'actif suivant acte reçu par Maître Laurent POLI, notaire à MARSEILLE, le 4 novembre 2022.

Aux termes de cet acte il a notamment été constaté le retrait d'actif en pleine propriété du bien immobilier sis à MARSEILLE (13015), cadastré préfixe 900 section D numéro 34 et constituant les lots 125 et 351.

Par suite de ce retrait d'actif, le capital social de la société est désormais réparti comme suit :

-Monsieur Frédéric **PANICHI** et Madame Anne-Laure **PANICHI** sont titulaires de 95 parts indivises numérotées 1 à 95 à concurrence de moitié chacun.

D – Partage PANICHI

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent pour la totalité en pleine propriété à Madame Anne-Laure **PANICHI** susnommée par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un partage reçu par Maître Laurent POLI, notaire à MARSEILLE, le 4 novembre 2025.

Par suite de ce partage, le capital social de la société est désormais réparti comme suit :

-Madame Anne-Laure **PANICHI** est titulaire de 95 parts numérotées de 1 à 95.

Les statuts n'ont subi aucune autre modification à ce jour.

GERANCE

Le gérant de la société est Madame Anne-Laure **PANICHI**.

Il résulte par ailleurs de l'article 14 des statuts de la société ce qui suit littéralement retranscrit :

« ARTICLE 12 – Mutation entre vifs

Les parts sont librement cessibles entre associés ; elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la gérance.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts doit en faire la notification à la société, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Si le cessionnaire est agréé par la gérance, celle-ci en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification ».

Le donateur déclare avoir respecté le formalisme pour la mutation entre vifs requis dans les statuts de ladite société.

REGIME FISCAL ACTUEL

La société a opté pour l'impôt sur les revenus.

Un extrait Kbis est ci-**annexé**.

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

ACTIF

L'actif de la société est notamment constitué des biens et droits immobiliers désignés ci-dessous :

IMMEUBLES DETENU PAR LA SOCIETE

Immeuble un (1) :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété et situé à MARSEILLE (13006), 3 Boulevard Louis Salvator :

Figurant ainsi au cadastre :

7

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
827	A	166	3bd louis Salvator	00 ha 01 a 62 ca

Lot numéro douze (12)

Un appartement au premier étage.

Et les cent trente-cinq millièmes (135 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro un (1)

Un cave numéro un au sous-sol.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20)

Une chambre de bonne au cinquième étage.

Et les onze millièmes (11 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Evaluation des biens immobiliers désignés ci-dessus CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS,

Ci 185.000,00 €

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus appartiennent à la société dénommée « A MACCHJA », par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Monsieur Roger André Joseph LIEUTAUD, retraité, époux de Madame Jacqueline DESCOTTES, demeurant à MARSEILLE (13008), 39 rue Daumier.

Né à MARSEILLE (13000), le 18 janvier 1922

Suivant acte reçu par Maître BONHOURE, notaire à MARSEILLE, le 30 mars 1989.

Moyennant le prix principal de QUATRE CENT DIX MILLE FRANCS (410 000,00 FRS) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2, le 19 avril 1989, volume 1989P, numéro 2004.

Immeuble deux (2) :**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété et situé à **PORTO-VECCHIO (20137)**.

Consistant en plusieurs groupes de petits immeubles édifiés en simple rez-de-chaussée, ou d'un étage sur rez-de-chaussée, parties communes et voiries.

ETANT PRECISE que le passage piétonnier qui est créé en limites SUD et EST de la copropriété, pourra également desservir les copropriétés mitoyennes que la SCI BOCCA D L'ORO pourrait éventuellement édifier sur des terrains jouxtant la copropriété objet des présentes.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	0092	RES SANTA GIULIA PALACE	01 ha 29 a 78 ca

Lot numéro treize (13)

Un logement de type 3 pièces comprenant :

- entrée, salle de bains, water closet, deux chambres avec placard, salon avec placard et cuisinette, terrasse avec barbecue.

S.H.O.N. (avec entrée) 73m² surface habitable 52m² terrasse 30m² surface totale pondérée 63m² avec la jouissance privative et particulières d'une parcelle de terrain d'une surface de 74m².

Et les trente-deux millièmes (32 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Evaluation des biens immobiliers désignés ci-dessus DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS,
Ci 290.000,00 €

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus appartiennent à la société dénommée « A MACCHJA », par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La société dénommée « BOCCA DI L'ORCO » société civile immobilière, au capital de 10.000 francs, ayant son siège social à PORTO VECCHIO (Corse du Sud), 2 rue Jean Jaurès, et enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés d'AJACCIO sous le numéro D 326 035 409.

Suivant acte reçu par Maître GRIMALDI, notaire à PRUNELLI DI FIUMORBO, le 15 septembre 1989.

Moyennant le prix principal de CINQ CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE CINQ CENTS FRANCS (581 500,00 FRF) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE, le 13 novembre 1989, volume 5162, numéro 21.

PASSIF

Néant00,00 EUR

Le donateur déclare et garantit qu'il ne détient, directement ou indirectement, aucune créance en compte courant d'associé sur la société, et qu'il n'existe aucun compte courant d'associé créateur ou débiteur le concernant dans la comptabilité de la société à la date des présentes.

TOTAL00,00 EUR

Soit valeur de la société 520.000,00 EUR

CECI EXPOSE, il est procédé à la DONATION ENTRE VIFS objet des présentes :

DONATION

Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte de la des biens ci-après désignés.

BIENS DONNES

ARTICLE UN (1)

TOTALITE (1/1) en PLEINE PROPRIETE d'1 part sociale numérotée 1, entièrement libérée, de la société dénommée « A MACCHJA ».

EVALUATION

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, la valeur de la société ayant été établie à 520.000,00 euros, la part sociale détenue par la donatrice est évaluée en pleine propriété à la somme QUATRE MILLE TROIS CENT TRENTE-QUATRE EUROS

Ci 4.334,00 EUR

7

ARTICLE DEUX (2)

TOTALITE (1/1) en PLEINE PROPRIETE d'1 part sociale numérotée 1, entièrement libérée, de la société dénommée « S.C.I FREDANN ».

EVALUATION

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, la valeur de la société ayant été établie à 475.000,00 euros, la part sociale détenue par la donatrice est évaluée en pleine propriété à la somme CINQ MILLE EUROS,

Ci 5.000,00 EUR

SOIT UN TOTAL DE 9.334,00 EUR

MODALITES DE LA DONATION**CARACTERISTIQUE DE LA DONATION**

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

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

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

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

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

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

CONDITIONS PARTICULIERES**CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE**

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

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

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du 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

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

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

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

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

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur le **BIEN** donné soit une simple exécution en valeur.

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

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

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

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

Il est ici précisé que cette interdiction limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**.

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."

7

Information sur le consentement à aliénation

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

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

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

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

- 1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;*
- 2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;*
- 3° S'il lui refuse des aliments."*

CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

PROPRIETE JOUISSANCE

DIVIDENDES

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.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

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

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, les statuts de la société A MACCHJA (article 12) et les statuts de la société S.C.I FREDANN (article 12) prévoient une procédure d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

Précision étant ici faite que la donation objet des présente ne fera l'objet d'aucune procédure d'agrément, le donateur étant seul associé de la société susvisée.

S'agissant de la SCI A MACCHJA :

Modification des statuts

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

"Article 7 – Total des apports – Capital – Répartition

Capital – Répartition

Le capital social est fixé à la somme de CINQ CENT VINGT MILLE EUROS (520 000,00 EUR) et est divisé en QUATRE MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (4 333,33 EUR) chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :

-Madame Anne-Laure PANICHI à concurrence de la totalité en pleine propriété de 119 parts sociales numérotées de 2 à 120,

-Madame Thaïs BAULARD PANICHI à concurrence de la totalité en pleine propriété d'1 part sociale numérotée 1 ».

S'agissant de la S.C.I FREDANN :

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, les statuts de la société (article 14) ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

Modification des statuts

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

"Article 7 – Souscription des parts composant le capital social

Le capital social est fixé à la somme de QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (475 000,00 EUR) et est divisé en CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR) chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :

-Madame Anne-Laure PANICHI à concurrence de la totalité en pleine propriété de 95 parts sociales numérotées de 2 à 95,

-Madame Thaïs BAULARD PANICHI à concurrence de la totalité en pleine propriété d'1 part sociale numérotée de 1 ».

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.

MODIFICATION DES STATUTS**Mise à jour des statuts**

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera accomplir les formalités requises via le guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

FISCALITE**DECLARATIONS FISCALES****Donations antérieures**

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

Évaluation

Les parties déclarent en ce qui concerne que l'article un a une valeur transmise de QUATRE MILLE TROIS CENT TRENTE-QUATRE EUROS (4 334,00 EUR).

Les parties déclarent en ce qui concerne que l'article deux a une valeur transmise de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR).

7

Abattements

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

CALCUL DES DROITS

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	9 334,00 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

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.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

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

ÉLECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées à l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du ou 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.

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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

7

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.

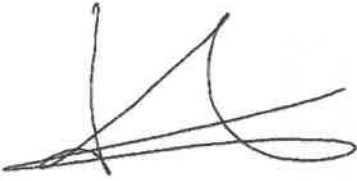
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

Mme PANICHI Anne-Laure a signé à MARSEILLE 12 le 23 décembre 2025	
Mme BAULARD PANICHI Thais a signé à MARSEILLE 12 le 23 décembre 2025	
et le notaire Me GIROLAMI YOANN a signé à MARSEILLE 12 L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT TROIS DÉCEMBRE	

7

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur 20 pages, sans renvoi ni mot nul.

