

DONATION-PARTAGE
Par Monsieur et Madame JARLOT
au profit de leurs enfants

104828109
PB/CCL/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le VINGT SIX DÉCEMBRE,
A 11.00 heures

A VOULANGIS (77580) 27 rue du Château d'Eau, au domicile des DONATEURS,
Maître Patrice BONDUELLE Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée
dénommée « MICHELEZ NOTAIRES », titulaire d'un office notarial à la résidence de
PARIS 17^{ème} arrondissement – 128 Boulevard de Courcelles, identifié sous le
numéro CRPCEN 75080,

A reçu la présente DONATION-PARTAGE à la requête de :

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. DONATEURS

Monsieur Philippe Jacques JARLOT, Chef d'entreprise, et Madame Thérèse Geneviève ESPI, Mère de famille et Professeur d'Espagnol, demeurant ensemble à VOULANGIS (77580) 27 rue du Château d'Eau.

Monsieur est né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 30 juin 1960,

Madame est née à BEZIERS (34500) le 3 janvier 1965.

Mariés à la mairie de NARBONNE (11100) le 14 février 1987 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial a fait l'objet d'un aménagement suivant acte reçu par Maître Patrice BONDUELLE, Notaire associé à PARIS 17^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75017), le 16 juin 2021, dont le caractère définitif a été constaté aux termes de l'acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné le 31 janvier 2022. Cet aménagement n'a pas d'incidence sur la présente donation.

Ce régime matrimonial n'ayant fait l'objet d'aucune nouvelle modification conventionnelle ou judiciaire depuis, ainsi déclaré.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

*Ci-après figurant sous le nom le « **DONATEUR** » ou les « **DONATEURS** ».*

1.2. DONATAIRES

1°) Madame Madeleine Marie JARLOT, Bibliothécaire, épouse de Monsieur Alexis HAERINGER demeurant à TREFFLEAN (56250) 5 Kerdréan.

Née à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 6 janvier 1988.

Marié à la mairie de VOULANGIS (77580) le 23 décembre 2021 sous le régime de la séparation des biens, ainsi déclaré.

Ce régime matrimonial n'ayant fait l'objet d'aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis, ainsi déclaré.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Cécile Agnès Marie JARLOT, Chirurgien, épouse de Monsieur Jérôme François Patrick Marie GAS, demeurant à MONTAUBAN (82000) 825 Route de Lamothe.

Née à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 27 juin 1989.

Mariée à la mairie de VOULANGIS (77580) le 20 mai 2017 sous le régime de la séparation des biens, ainsi déclaré.

Ce régime matrimonial n'ayant fait l'objet d'aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis, ainsi déclaré.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Sébastien Louis JARLOT, Promoteur immobilier, époux de Madame Caroline Marie-Lise COUSIN, demeurant à SAINT MAUR DES FOSSES (94210) 1, avenue de Lattre de Tassigny.

Né à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 23 septembre 1990.

Marié à la mairie de VOULANGIS (77580) le 9 septembre 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'ayant fait l'objet d'aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis, ainsi déclaré.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°) Madame Laure Isabelle Marie JARLOT, Assistante de vie, épouse de Monsieur Alexis BAUD, demeurant à ANGERS (49000) 106 rue de la Madeleine.

Née à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 28 janvier 1992.

Mariée à VOULANGIS (77580) le 4 novembre 2023 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'ayant fait l'objet d'aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis, ainsi déclaré.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

5°) Monsieur Paul Joseph JARLOT, Chef de projet ONG, demeurant à VOULANGIS (77580) 27 Rue du Château d'Eau.

Né à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 4 mars 1993.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

6°) Madame Anne Bénédicte Marie JARLOT, Intermittente du spectacle, demeurant à PARIS (75012) 78 avenue de St Mandé.

Née à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 1er novembre 1996.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

7°) Monsieur François Jean-Richard JARLOT, Contractuel de la fonction publique, demeurant à LORIENT (56100) 22 rue Paul Bert.

Né à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 15 février 1999.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

8°) Madame Irène Françoise Marie JARLOT, Sous-Officier de Gendarmerie, demeurant à VOULANGIS (77580) 27 Rue du château d'Eau.

Née à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 6 août 2002.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

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

2. QUALITÉ DES DONATAIRES

Les **DONATEURS** déclarent que les **DONATAIRES** sont leurs seuls enfants et seuls présomptifs héritiers.

3. PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

L'ensemble des parties sont présents à l'acte.

4. DÉCLARATIONS 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 les **DONATEURS** ne pas être pas 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 les **DONATEURS** ont demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'ils devaient en demander postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

Les **DONATEURS** déclarent ne pas percevoir actuellement d'aides susceptibles de donner lieu à récupération et ne pas envisager d'en percevoir dans les dix années à venir.

DONATION-PARTAGE

En vue de faciliter après leur décès, le partage de certains de leurs biens entre leurs héritiers, **DONATAIRES** aux présentes, les **DONATEURS** leur ont proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé de certains de leurs biens, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en six parties qui comprendront :

PREMIÈRE PARTIE	MASSE DES BIENS DONNÉS ET PARTAGÉS
DEUXIÈME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGÉS
TROISIÈME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGÉS
QUATRIÈME PARTIE	MODALITÉS DE LA DONATION-PARTAGE
CINQUIÈME PARTIE	FISCALITÉ
SIXIÈME PARTIE	CLÔTURE

PREMIÈRE PARTIE **MASSE DES BIENS DONNÉS ET PARTAGÉS**

5. CONSENTEMENT A DONATION DE BIENS COMMUNS

Par application de l'article 1422 du Code civil, chacun des époux intervient en qualité de **DONATEUR** et donne son consentement à la donation de son conjoint.

6. ARTICLE UNIQUE

6.1. DESIGNATION DES BIENS DONNES

LA NUE-PROPRIETE DE SIX CENT QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT TRENTE-SIX (680.936) parts sociales de la société dénommée « **SARL HOLDING JARLOT** », numérotées de **11 à 680 946** dont les caractéristiques sont relatées ci-après.

6.2. ÉVALUATION

/.../

6.3. CARACTERISTIQUE DE LA SOCIÉTÉ

6.3.1. Constitution et forme de la société

La **SOCIÉTÉ** a été constituée sous la forme d'une **SOCIÉTÉ A RESPONSABILITE LIMITÉE**, aux termes d'un acte sous seing-privé en date du 8 décembre 2022.

6.3.2. Immatriculation

La **SOCIÉTÉ** est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **MEAUX** depuis le 14 décembre 2022, et identifiée au SIREN sous le numéro 922 204 573.

6.3.3. Dénomination

La société est dénommée « **HOLDING JARLOT** ».

6.3.4. Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

6.3.5. Siège social

Le siège social est actuellement situé à VOULANGIS (77580), 27 rue du Château D'Eau.

6.3.6. Objet

L'objet de la société est défini à l'article 2 des statuts tel que modifié par suite d'une décision de l'associé unique de la **SOCIÉTÉ** en date du 26 décembre 2024 et est repris ci-après :

« ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- *La prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières ;*
- *l'aliénation sous forme de vente, d'apport ou autrement de tout ou partie des biens composant l'actif social en ce compris les titres apportés lors de la constitution de la société ;*
- *L'acquisition, la vente et la gestion de tous biens et droits immobiliers ;*
- *La participation en qualité de mandataire social, aux organes de toutes sociétés cotées ou non, immatriculées en France ou à l'étranger, et développant une activité dans l'immobilier ;*
- *La fourniture de prestations de conseils et d'assistance, notamment en matière immobilière et commerciale ;*
- *La souscription de tous emprunts, l'octroi de toutes sûretés réelles ou personnelles en vue de la réalisation de l'objet ;*

Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son développement. »

6.3.7. Capital social

Le capital social est fixé à la somme **SIX MILLIONS HUIT CENT NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (6 809 460,00 EUR)**

Il est divisé en **SIX CENT QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT QUARANTE-SIX (680 946) PARTS** de **DIX EUROS (10,00 EUR)** de valeur nominale chacune.

Les parts sociales de la **SOCIÉTÉ** sont détenues de la manière suivante :

Associés	Parts détenues	Numérotation
Philippe JARLOT	680.946	De 1 à 680.946
Total	680.946	De 1 à 680.946

Etant ici rappelé qu'elles dépendent de la communauté existante entre les **DONATEURS**.

6.3.8. Direction de la société

La **SOCIÉTÉ** est gérée et administrée par Monsieur Philippe JARLOT, en qualité de gérant.

La définition des pouvoirs du gérant a été modifiée par suite d'une décision de l'associé unique de la **SOCIÉTÉ** en date du 26 décembre 2024.

6.3.9. Clause d'agrément

Il résulte de l'article 13 des statuts dénommé « **CESSION - TRANSMISSION** » ce qui suit ci-après littéralement reproduit en italique :

« I - CESSIION

/.../

Les cessions ou transmissions sous quelque forme que ce soit des parts sociales appartenant à l'associé unique sont libres. /.../».

En conséquence, les présentes ne sont pas soumises à agrément.

La clause d'agrément a été modifiée par suite d'une décision de l'associé unique de la **SOCIÉTÉ** en date du 26 décembre 2024.

6.4. DEMEMBREMENT DES ACTIONS

Aux termes de l'article 14 des statuts il est convenu des stipulations suivantes littéralement reproduites par extrait :

« 2- En cas de démembrement des parts sociales, le nu-propiétaire est seul réputé associé de la société. Il peut exercer tous les recours et actions nécessaires à la préservation de ses droits.

Le droit de vote de l'usufruitier est strictement limité aux décisions concernant l'affectation des bénéfices. Il appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions.

L'usufruitier ne peut recouvrer, directement ou indirectement, l'ensemble des droits de vote, que ce soit par le truchement de la convention établie en vertu de l'article 1844 alinéa 3 du Code civil, ou par tout autre moyen. ».

6.5. ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS DONNEES

Les **DONATEURS** déclarent que les parts données leur appartiennent et dépendent de leur communauté, pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la **SOCIÉTÉ** par apport en nature de 620 titres de la société dénommée « **MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT** », société à responsabilité limitée, au capital de 3.594.654 euros dont le siège est à PARIS (75012) 47 boulevard Diderot, identifiée au SIREN sous le numéro 423 743 772 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS dépendant de la communauté existante entre les **DONATEURS**.

Madame Thérèse JARLOT déclare et confirme expressément avoir renoncé à la qualité d'associée au titre de cet apport de biens communs conformément à l'application de l'article 1832-2 du Code Civil.

7. VALEUR DE LA MASSE A PARTAGER

/.../

DEUXIÈME PARTIE VALEURS DES DROITS À ATTRIBUER AUX COPARTAGÉS

Selon la volonté des **DONATEURS**, les droits des **DONATAIRES** dans la masse des **BIENS** donnés et à partager sont établis ainsi qu'il suit :

Chacun des **DONATAIRES** a droit AU HUITIEME (1/8) de la masse des **BIENS** donnés et à partager, soit /.../

TROISIÈME PARTIE ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGÉS

Les **DONATEURS** usant de la faculté réservée par l'article 1075 du Code civil, procèdent ainsi qu'il suit à la répartition de la masse des biens donnés et à partager entre les **DONATAIRES** qui acceptent.

8. ATTRIBUTIONS AUX DONATAIRES

8.1. EN CE QUI CONCERNE MADAME MADELEINE JARLOT

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte expressément :

La nue-propriété de **85.117** parts sociales de la **SOCIETE**, numérotées de 1 à 85.117 et d'une valeur de /.../

Egal au montant de ses droits.

8.2. EN CE QUI CONCERNE MADAME CECILE JARLOT

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte expressément :

La nue-propriété de **85.117 parts sociales** de la **SOCIETE**, numérotées de 85.118 à 170.234 et d'une valeur de /.../

Egal au montant de ses droits.

8.3. EN CE QUI CONCERNE MONSIEUR SEBASTIEN JARLOT

Il lui est attribué, ce qu'il accepte expressément :

La nue-propriété de **85.117 parts sociales** de la **SOCIETE**, numérotées de 170.235 à 255.351 et d'une valeur de /.../

Egal au montant de ses droits.

8.4. EN CE QUI CONCERNE MADAME LAURE JARLOT

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte expressément :

La nue-propriété de **85.117 parts sociales** de la **SOCIETE**, numérotées de 255.352 à 340.468 et d'une valeur de /.../

Egal au montant de ses droits.

8.5. EN CE QUI CONCERNE MONSIEUR PAUL JARLOT

Il lui est attribué, ce qu'il accepte expressément :

La nue-propriété de **85.117 parts sociales** de la **SOCIETE**, numérotées de 340.469 à 425.585 et d'une valeur de /.../

Egal au montant de ses droits.

8.6. EN CE QUI CONCERNE MADAME ANNE JARLOT

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte expressément :

La nue-propriété de **85.117 parts sociales** de la **SOCIETE**, numérotées de 425.586 à 510.702 et d'une valeur de /.../

Egal au montant de ses droits.

8.7. EN CE QUI CONCERNE MONSIEUR FRANÇOIS JARLOT

Il lui est attribué, ce qu'il accepte expressément :

La nue-propriété de **85.117 parts sociales** de la **SOCIETE**, numérotées de 510.703 à 595.819 et d'une valeur de /.../

Egal au montant de ses droits.

8.8. EN CE QUI CONCERNE MADAME IRENE JARLOT

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte expressément :

La nue-propriété de **85.117 parts sociales** de la **SOCIETE**, numérotées de 595.820 à 680.936 et d'une valeur de /.../

Egal au montant de ses droits.

QUATRIÈME PARTIE MODALITÉS DE LA DONATION
--

9. CARACTERES DE LA LIBERALITE

La présente donation-partage est consentie, pour chacun des **DONATAIRES**, en avancement de part successorale et imputable sur sa part de réserve dans les successions de leurs auteurs, conformément à l'article 1077 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, tous les enfants des **DONATEURS** ayant reçu un lot au présent partage anticipé, et celles-ci ne stipulant pas de réserve d'usufruit sur une somme d'argent, les **BIENS** compris au présent acte seront évalués à la date de ce jour pour l'imputation et le calcul de la réserve qu'il y aura lieu de faire lors du règlement de la succession des **DONATEURS**.

10. PROPRIETE - JOUISSANCE

Les **DONATAIRES** auront, au moyen des présentes et à compter de ce jour, la nue-propriété des **BIENS** ci-dessus désignés et compris dans leurs attributions.

Ce n'est qu'à l'extinction des usufruits actuels et de l'usufruit successif éventuel qu'ils pourront exercer leur jouissance par la perception des dividendes.

11. CARACTERISTIQUES ET CONDITIONS DU DEMEMBREMENT

11.1. CONSTITUTION DES USUFRUITS

11.1.1. Usufruits actuels

Chacun des **DONATEURS** constitue sur sa tête et à son profit un usufruit sur les **BIENS** donnés. Chacun des **DONATEURS** conservera donc la jouissance exclusive desdits **BIENS**, dans les conditions énoncées ci-après.

Ces usufruits prendront fin au décès de chacun des **DONATEURS**.

11.1.2. Usufruits successifs

Chacun des **DONATEURS** constitue au profit de l'autre un usufruit successif éventuel portant sur sa part des **BIENS** donnés.

Chacun de ces usufruits successifs est immédiatement constitué mais ne s'exercera qu'une fois l'usufruit actuel éteint, c'est-à-dire au décès du prémourant des DONATEURS, sur la part donnée par ce dernier.

L'usufruit successif s'éteindra au décès de celui au profit duquel il a été constitué.

Chacun des DONATEURS intervient aux présentes à l'effet d'accepter expressément l'usufruit successif éventuel constitué par l'autre à son profit.

11.2. CONDITIONS PARTICULIERES AUX USUFRUITS SUCCESSIFS

11.2.1. Distinctions usufruit successif et successoral

Il est précisé par le notaire soussigné que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation ne préjudiciera en rien, 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, lequel usufruit s'exercera sur tous les biens existants sans aucune exception ni réserve et sans imputation.

11.2.2. Révocabilité de la stipulation d'usufruit successif

Le notaire soussigné a porté en tant que de besoin à la connaissance des parties les dispositions de l'article 1096 du Code civil :

« La donation de biens à venir faite entre époux pendant le mariage est toujours révocable.

La donation de biens présents qui prend effet au cours du mariage faite entre époux n'est révocable que dans les conditions prévues par les articles 953 à 958.

Les donations faites entre époux de biens présents ou de biens à venir ne sont pas révoquées par la survenance d'enfants. »

La présente donation de biens présents ne prenant pas effet au cours du mariage, elle n'est en conséquence pas visée par l'irrévocabilité spéciale prévue par ce texte et demeure au contraire librement révocable, totalement ou partiellement, jusqu'au décès des DONATEURS de l'usufruit successif

11.2.3. Révocation de la stipulation d'usufruit successif en cas de divorce

Le notaire soussigné a porté en tant que de besoin à la connaissance des parties les dispositions du premier 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 ».

Connaissance prise de cette information, les DONATEURS déclarent en cas de divorce ou de séparation de corps, ou en cas de jugement de divorce ou de séparation de corps passé ou non en force de chose jugée, ou encore en cas de convention de divorce signée par les époux et contresignée par les avocats, que l'usufruit successif qu'ils ont consenti aux termes des présentes sera révoqué de plein droit sans formalité, sauf volonté contraire exprimée dans les conditions ci-après.

Cette volonté sera constatée dans la convention de divorce signée par les époux et contresignée par les avocats ou par le juge au moment du prononcé du divorce.

La stipulation d'usufruit successif sera également révoquée de plein droit si le premier décès survient au cours de la procédure de divorce ou de la séparation de corps.

11.3. CONDITIONS D'EXERCICE DES USUFRUITS ACTUELS ET SUCCESSIFS

Conformément aux dispositions du Code civil, l'usufruitier jouira en « propriétaire raisonnable » des biens donnés en nue-propriété, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation et devra avertir les nus-propriétaires de toutes actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter leurs droits.

De leur côté, les nus-propriétaires devront, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

La répartition des droits de vote et des bénéfices sociaux s'effectuera conformément aux statuts et aux dispositions légales ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

11.4. APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE A LA CONSTITUTION DES USUFRUITS

11.4.1. En matière de cession

En cas de cession des **BIENS** présentement donnés, l'usufruitier et le nu-propriétaire devront décider du devenir du prix de cession en décidant, soit de sa répartition en fonction des droits de chacun, soit de maintenir le démembrement et de réemployer le prix démembré dans un nouveau bien, soit, enfin, en laissant l'usufruitier en possession de la totalité du prix sous forme d'un quasi-usufruit.

- En cas de répartition, le Notaire rappelle aux **PARTIES** que la valorisation de leurs droits peut se faire à l'aide du barème fiscal de l'article 669 du Code général des impôts ou à l'aide d'un barème économique.
- En cas de report du démembrement, le Notaire attire l'attention des **PARTIES** sur la nécessité de reporter les conditions des présentes sur les biens subrogés.
Dans l'attente du choix du bien, objet de la subrogation, les **PARTIES** conviennent que le démembrement sera maintenu sur le prix qui devra impérativement être porté sur un compte « démembré ».
- En cas de quasi-usufruit, le Notaire attire l'attention des **PARTIES** sur :
 - la nécessité, tant sur le plan civil que fiscal, d'établir une convention authentique ou enregistrée entre le « quasi-usufruitier » et le nu-propriétaire ;
 - les dispositions de l'article 774 bis du Code général des impôts relatif à la déductibilité de la dette de restitution à l'ouverture de la succession du quasi-usufruitier.

À défaut d'accord entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, les fonds devront être réemployés en démembrement. Dans cette attente, les fonds seront placés sur un

compte « démembré » portant intérêts ou en emprunts d'État ou titres assimilés dont l'usufruitier percevra seul les intérêts.

11.4.2. En matière d'apport

En cas d'apports conjoints de la nue-propriété et de l'usufruit des **BIENS** présentement donnés à une société avec l'accord exprès de l'usufruitier, l'usufruit actuel et l'usufruit successif se reporteront en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres acquis en remploi.

12. CONDITIONS GENERALES

12.1. DONATION RESIDUELLE EVENTUELLE

En cas de décès sans descendance d'un **DONATAIRE**, la présente donation-partage est expressément consentie et acceptée à titre résiduel dans les conditions ci-après.

Chacun des **DONATAIRES**, premier gratifié, aura l'obligation, **pour le cas où il viendrait à décéder sans descendant légitime, naturel ou adoptif**, de transmettre aux autres **DONATAIRES**, seconds bénéficiaires, ce qui restera à son décès des biens qui lui sont donnés et attribués aux termes de la présente donation-partage.

En cas de prédécès du second gratifié, sa part reviendra aux descendants de ce dernier, selon les règles de la représentation.

Les parties déclarent être informées :

- des dispositions de l'article 1058 du code civil selon lesquelles :
« La libéralité résiduelle n'oblige pas le premier gratifié à conserver les biens reçus. Elle l'oblige à transmettre les biens subsistants.
Lorsque les biens, objets de la libéralité résiduelle, ont été aliénés par le premier gratifié, les droits du second bénéficiaire ne se reportent ni sur le produit de ces aliénations ni sur les nouveaux biens acquis. »
- et des dispositions de l'article 1059 alinéa 3 du code civil selon lesquelles : « Toutefois, ***lorsqu'il est héritier réservataire, le premier gratifié conserve la possibilité de disposer entre vifs ou à cause de mort des biens qui ont été donnés en avancement de part successorale.*** »

Il est rappelé que les **DONATAIRES** sont les héritiers réservataires des **DONATEURS** et que la présente donation est consentie en avancement de part successorale.

En conséquence, la présente clause résiduelle ne fait pas obstacle à toute aliénation, apport en société, échange de titres ou toute autre mutation y compris à titre gratuit, par donation ou testament, par le premier gratifié, sous réserve, le cas échéant, du consentement des **DONATEURS**, dans les conditions du paragraphe intitulé « *Interdiction d'aliéner et de donner en garantie* » qui suit.

En cas d'apport de tout ou partie des biens donnés à une société, les droits des seconds bénéficiaires se reporteront sur les titres subrogés. Il en sera de même en cas d'échange de titres.

Les seconds gratifiés seront réputés tenir leurs droits directement du **DONATEUR**.

Chacun des **DONATAIRES** susnommés accepte :

- en tant que premier gratifié, sur les biens à lui attribués, la charge de transmettre, en cas de décès sans postérité, ce qui restera à son décès des biens qui lui sont donnés, dans les conditions ci-dessus,
- en tant que second gratifié, sur les biens attribués à chacun de ses **CODONATAIRES**, le bénéfice de la donation résiduelle que lui consentent les **DONATEURS**, pour lui-même ou ses descendants.

12.2. RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Dans l'hypothèse où la clause résiduelle ci-dessus convenue ne trouverait pas à s'appliquer, les **DONATEURS** réservent un droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés (ou sur ceux qui en seraient la représentation) qu'ils exerceront, si bon leur semble, dans les cas suivants :

- Le prédécès de l'un des **DONATAIRES** sans postérité,
- ou le prédécès de l'un des **DONATAIRES** ainsi que de tous ses descendants.

Ce droit de retour s'exercera selon les modalités suivantes :

- Dans l'hypothèse où les **BIENS** donnés feraient toujours partie du patrimoine du **DONATAIRE** prédécédé (ou de ses descendants), le droit de retour s'exercera en nature,
- Dans l'hypothèse où les **BIENS** donnés auraient été aliénés par le **DONATAIRE** prédécédé (ou ses descendants) sous réserve des restrictions stipulées aux présentes, les **DONATEURS** ne pourront prétendre revendiquer les biens donnés ainsi aliénés entre les mains de leur nouveau propriétaire. Le droit de retour sera alors seulement dû, au choix des **DONATEURS** :
 - de la valeur des **BIENS** stipulée à l'acte contenant leur aliénation
 - ou le cas échéant, la valeur du bien acquis en remploi du prix de cession des **BIENS**.

L'exercice du droit de retour conventionnel ainsi réservé fera obstacle aux droits légaux successoraux et à toutes dispositions de dernières volontés prises par le **DONATAIRE** concerné.

L'exercice éventuel du droit de retour ainsi réservé ne remettra jamais en cause les attributions faites aux autres **DONATAIRES**, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

Les **DONATEURS** disposeront d'un délai de QUATRE (4) mois à compter du décès du **DONATAIRE** concerné pour notifier, par voie de lettre recommandée avec avis de réception, sa décision à chacun des héritiers de celui-ci. A défaut d'avoir fait connaître sa décision dans ce délai, il sera réputé exercer son droit de retour.

Seuls les fruits des biens objets du droit de retour et produits après le décès du **DONATAIRE** reviendront aux **DONATEURS**.

Le notaire soussigné a informé les parties de la fiscalité actuellement applicable en matière de droit de retour et particulièrement :

« Par ailleurs, l'article 791 ter du CGI permet, en cas de retour des biens au donateur en application de l'article 738-2 du Code civil, de l'article 951 du Code civil et de

l'article 952 du Code civil, de demander la restitution des droits de mutation à titre gratuit acquittés lors de la donation. [...] » (BOI-ENR-DMTG-20-30-20-60, §40).

12.3. INTERDICTION D'ALIENER, DE VENDRE ET DE NANTIR

Pour assurer l'exercice du droit de retour, en raison des réserves et donations d'usufruit, ainsi que de l'intérêt légitime des **DONATEURS** d'organiser leur succession au profit de leurs enfants tout en préservant l'unité et la pérennité du patrimoine familial, chacun des **DONATEURS** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui acceptent, d'aliéner, de vendre, de nantir, de transférer dans un patrimoine fiduciaire ou de mettre en garantie les parts sociales présentement données, sans son accord, sa vie durant et sans l'accord de son conjoint susnommé si la donation d'usufruit successif éventuel devait prendre effet.

Cette clause s'appliquera du vivant des **DONATEURS**, sauf leur accord exprès et préalable pour les actes ci-dessus visés ou celui du survivant d'entre eux.

En cas d'aliénation ainsi autorisée, l'interdiction se reportera, sauf renonciation, sur ce qui en sera la représentation.

12.4. CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE OU DE SOCIETE D'ACQUETS

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, les **DONATEURS** stipulent que les **BIENS** présentement donnés devront pour chaque **DONATAIRE** rester exclus de toute communauté ou société d'acquêts (ou autre masse commune ou indivise régie par un droit étranger) à venir que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement de régime matrimonial, Pacte Civil de Solidarité, (ou union civile, partenariat, ou autre, régi par un droit étranger).

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

Chaque **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du emploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette condition pourra être levée totalement ou partiellement avec l'accord des **DONATEURS** et deviendra automatiquement caduque à leur décès.

12.5. CLAUSE DE SUBSTITUTION

Chacun des **DONATEURS** se réserve expressément la faculté de substituer aux **BIENS** objets des présentes, une somme d'argent dont le montant sera déterminé suivant la valeur desdits biens au jour de l'exercice de la faculté de substitution par le ou les **DONATEURS**.

Cette faculté pourra s'exercer sur les **BIENS** reçus par l'un des bénéficiaires ou plusieurs d'entre eux, à la discrétion de chaque **DONATEUR**.

Chacun des **DONATEURS** fera connaître sa décision au **DONATAIRE** concerné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice.

En cas d'exercice de la faculté de substitution, la valeur des **BIENS** reçus par le **DONATAIRE** sera fixée d'un commun accord entre lui et du **DONATEUR** ou à défaut par un expert désigné par ordonnance du président du tribunal judiciaire compétent, sur demande de la partie la plus diligente. Pour l'évaluation du droit d'usufruit réservé par chacun des **DONATEURS**, il sera fait application de la méthode dit de l'usufruit économique (méthode d'actualisation des flux de revenus pouvant être générés par le **BIEN**), selon l'âge de l'usufruitier au jour de l'exercice de la faculté de substitution.

Le montant de la somme d'argent à verser en remplacement des **BIENS** donnés sera égal à l'estimation de ceux-ci ainsi déterminée.

Chacun des **DONATEURS** pourra exercer cette faculté à compter de ce jour, étant ici précisé que ladite faculté est personnelle à chaque **DONATEUR**. En cas de décès du **DONATEUR** ou de la **DONATRICE**, elle ne pourra pas être exercée par ses héritiers.

13. CONSENTEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE 924-4 DU CODE CIVIL

Les **DONATEURS** et les **DONATAIRES**, présomptifs héritiers, ainsi qu'il est dit ci-dessus déclarent ensemble, en application des dispositions du second alinéa de l'article 924-4 du Code civil, consentir dès à présent à ce que chaque **DONATAIRE** aux présentes puisse librement, sur les **BIENS** à lui présentement donnés et attribués ou qui en constitueraient en tout ou partie la représentation :

- constituer des droits réels tels que notamment nantissements, servitudes, hypothèques ;
- et effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le tout sous réserve de l'autorisation préalable des **DONATEURS** en application du paragraphe 12.3 des présentes.

En conséquence, dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu à sa part réservataire dans la succession des **DONATEURS**, aucun des **DONATAIRES** ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir les **BIENS** (ou ceux qui en constitueraient en tout ou partie la représentation) ou à bénéficier d'un droit réel sur ceux-ci.

Les **DONATEURS** comme chacun des **DONATAIRES** déclarent, eux-mêmes ou le cas échéant par l'intermédiaire de leur représentant, ensemble, en outre, dispenser le Notaire ou tout autre rédacteur qui sera chargé d'établir l'un des actes susvisés de le rappeler audit acte pour réitérer le présent accord.

13.1. RESERVE DE L'ACTION REVOCATOIRE

A défaut pour les **DONATAIRES** d'exécuter les charges et conditions de la présente donation-partage ou du pacte d'associé ci-après rappelé, les **DONATEURS** pourront faire prononcer la révocation de la donation contre le **DONATAIRE** défaillant, trente (30) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

Il est formellement convenu que si la révocation est effectivement prononcée, les **DONATEURS** reprendront les biens dans le lot du **DONATAIRE** sanctionné selon les

modalités prévues ci-dessus à propos de l'exercice éventuel du droit de retour conventionnel.

13.2. DECHARGE RESPECTIVE

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits dans la présente **DONATION-PARTAGE**.

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

14. CARACTERISTIQUES ET CONDITIONS DE LA DONATION DES PARTS DE LA SARL « JARLOT HOLDING »

14.1. CARACTERISTIQUES ET CONDITIONS PROPRES A LA NATURE DES PARTS DONNEES

14.1.1. Absence de Garantie

Les **DONATAIRES** prendront les parts données sans garantie particulière de la part des **DONATEURS**, qui ne garantissent que leur existence.

14.1.2. Déclaration relative aux nantissements

Les **DONATEURS** déclarent et garantissent que les parts données ne font pas l'objet de nantissements ou tout autre empêchement à la présente donation.

14.1.3. Déclaration relative aux pactes d'associés et aux engagements de conservation

Chacun des **DONATEURS** déclare et garantit que la présente donation n'est pas soumise à agréments ou autorisations statutaires ou extrastatutaires, au titre de pactes d'associés, conventions d'incessibilité, pactes de préférence, ou toutes autres conventions.

Chacun des **DONATEURS** déclare placer la présente donation, sous le régime de l'article 787 B du Code général des impôts ainsi qu'il sera repris ci-après.

Les **DONATEURS** obligent à titre de condition impulsive et déterminante des présentes les **DONATAIRES** à respecter le pacte d'associé signé ce jour.

14.1.4. Intervention du gérant

Monsieur Philippe **JARLOT**, gérant, de la société « **HOLDING JARLOT** », dont les parts sont données, intervient en cette qualité à l'effet de :

- déclarer que la **SOCIETE**, n'est à ce jour liée par aucun engagement auprès de créanciers (tel qu'un emprunt bancaire) de nature à interdire la mutation de parts, ou de conditionner la mutation de parts, à l'accord du ou des créanciers et qu'en particulier, la banque CIC EST a marqué son accord pour déroger à la clause de changement de contrôle telle qu'elle figure dans les contrats de crédit en dates des 24 juin 2019 et 26 juin 2024 ainsi qu'il résulte dans un mail en date du 20 décembre 2024 dont une copie est annexée.

Annexe unique

- confirmer que la société n'a reçue aucune opposition et n'ont connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente cession ;
- déclarer que les parts ne font l'objet d'aucun nantissement ;
- déclarer au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la **SOCIETE** dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

14.1.5. Opposabilité aux tiers

Les présentes seront opposables aux tiers dès l'accomplissement des formalités auprès du greffe.

Les parties déclarent que l'ensemble des formalités de mise à jour statutaires seront réalisées par MICHELEZ Notaires.

14.1.6. Mise à jour des statuts

À la suite de la présente donation, il y aura lieu de mettre à jour les statuts des sociétés afin de tenir compte de la nouvelle répartition du capital social.

Les associés intervenants tous aux présentes décident de modifier les statuts en son article 10, dont la nouvelle rédaction est la suivante :

*« Le capital social est fixé à la somme de **SIX MILLIONS HUIT CENT NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (6.809.460,00 EUR)**.
Il est divisé en **SIX CENT QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT QUARANTE-SIX EUROS (680.946) PARTS** de DIX EUROS (10,00 EUR) de valeur nominale chacune.*

*Les parts sociales de la **SOCIETE** sont attribuées et réparties comme suit :*

Associés	Nombre des parts sociales		
	En pleine propriété	En usufruit	En nue-propriété
Monsieur Philippe JARLOT (Communauté)	10 parts sociales Numérotées de 680 937 à 680 946	680.936 parts sociales Numérotées de 1 à 680 936	-
Madame Madeleine JARLOT	-	-	85.117 parts sociales Numérotées de 1 à 85.117
Madame Cécile JARLOT	-	-	85.117 parts sociales Numérotées de 85.118 à 170.234
Monsieur Sébastien JARLOT	-	-	85.117 parts sociales Numérotées de 170.235 à 255.351
Madame Laure JARLOT	-	-	85.117 parts sociales Numérotées de 255.352 à 340.468
Monsieur Paul JARLOT	-	-	85.117 parts sociales Numérotées de 340.469 à 425.585
Madame Anne JARLOT	-	-	85.117 parts sociales Numérotées de 425.586 à 510.702
Monsieur François JARLOT	-	-	85.117 parts sociales Numérotées de 510.703 à 595.819
Madame Irène JARLOT	-	-	85.117 parts sociales Numérotées de 595.820 à 680.936
Sous-total	10	680.936	
Total	680.946		

»

CINQUIÈME PARTIE
FISCALITÉ

15. NOMBRE D'ENFANTS DES DONATEURS

Les **DONATEURS** déclarent ne pas avoir d'autre enfant que les **DONATAIRES** aux présentes.

16. DONATIONS ANTERIEURES

/.../

17.ABATTEMENTS

Les **DONATAIRES** déclarent 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.

18.DROITS DE DONATION

18.1. EN CE QUI CONCERNE LE DONATEUR

/.../

18.2. EN CE QUI CONCERNE LA DONATRICE

/.../

19.ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement pour la liquidation des droits de mutation auprès du service compétent

20.PLUS-VALUES MOBILIERES

Le Notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de valeurs mobilières et spécialement sur le mode de calcul du prix de revient fiscal des titres donnés pour les **DONATAIRES**.

Plus particulièrement, le Notaire a informé les parties des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts ayant instauré un mécanisme de report d'imposition obligatoire des plus-values réalisées notamment lors de l'apport d'actions à une société soumise à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent.

Chacun des **DONATEURS** déclare que les titres donnés font l'objet d'une plus-value en report d'imposition dans les conditions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts en raison de l'apport à la **SOCIETE** des titres de la société « **MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT** » en date du 7 décembre 2022, devenu définitif par suite de l'immatriculation de la **SOCIETE** intervenue le 14 décembre 2022.

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts desquelles il résulte que lorsque les titres reçus en rémunération de l'apport font l'objet d'une donation et que le donataire contrôle la société bénéficiaire de l'apport, la plus-value en report est imposée au nom du donataire :

- en cas de cession, d'apport, de remboursement ou d'annulation des titres reçus dans un délai de cinq ans à compter de la donation (ce délai étant porté à dix ans lorsque les titres apportés ont été cédés par la société bénéficiaire et font l'objet d'un réinvestissement indirect dans les conditions de l'article 150-0 B ter I 2° d) du CGI), sauf circonstances particulières ;
- en cas de cession, d'apport, de remboursement ou d'annulation des titres apportés à la société bénéficiaire dans les trois ans de l'apport, sauf réinvestissement visé par le 2° du I de l'article 150-0-B ter du CGI (engagement d'investir le produit de leur cession, dans un délai de deux ans à

compter de la date de la cession et à hauteur d'au moins 60 % du montant de ce produit).

- lorsque les donataires transfèrent leur domicile fiscal hors de France dans les conditions prévues à l'article 167 bis du CGI.

Les parties déclarent être informées de leurs obligations déclaratives annuelles conformément au II de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts et en faire leur affaire personnelle.

SIXIÈME PARTIE CLÔTURE

21. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

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

22. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites et conséquences, en ce compris les conséquences financières d'une proposition de rectification, seront à la charge des **DONATEURS** qui s'y obligent expressément.

23. ÉLECTION DE DOMICILE

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

24. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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.

25. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités 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 clerc 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.

26. 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 à des tiers.

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 : selarl.genapi@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées 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.

27. 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.

Copie Authentique sur 22 pages
Contenant :

- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE PAR
EXTRAIT

Collationnée et certifiée conforme à la minute





