

Enregistré à SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT NANTES Dossier 2025 00040405 Référence 2025 N  
02356 Enregistrement : 125 €

107237402  
AG/LS

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE QUATORZE MAI**

**A REZE (Loire-Atlantique), 3, rue Victor Hugo  
PARDEVANT Maître Arnaud GIRARD Notaire, membre de la société  
« Thierry THOMAS, Arnaud HOUIS, Arnaud GIRARD, Marie-Virginie DURAND,  
Pierre VILLATTE, Julie BRÉMENT, Cécile BAUD-MILLET et Emmanuelle RICO-  
CARIO, Notaires Associés », société d'exercice libéral à responsabilité limitée  
titulaire de deux offices notariaux, , ayant son siège à REZE, 3, rue Victor Hugo,  
et exerçant dans l'office dont cette dernière est titulaire à la résidence de REZE,  
identifié sous le numéro CRPCEN 44122,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**DONATEUR**

Monsieur Stéphane Guy **EMERIAUD**, Gérant, époux de Madame Gaël  
**RIVIÈRE**, demeurant à THOUARE-SUR-LOIRE (44470) 10 rue de la Clemencière.

**DONATAIRES**

1/ Mademoiselle Lily-Rose Florence Marie Georgette **EMERIAUD**, collégien,  
demeurant à THOUARE-SUR-LOIRE (44470) 10 rue de la Clemencière.

Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2/ Monsieur Louis Armand Joseph **EMERIAUD**, écolier, demeurant à THOUARE-SUR-LOIRE (44470) 10 rue de la Clemencière.

3/ Monsieur Charly Joël Jean-Pierre **EMERIAUD**, écolier, demeurant à THOUARE-SUR-LOIRE (44470) 10 rue de la Clemencière.

4/ Et Mademoiselle Margaux Denise Marie-Odile **EMERIAUD**, écolière, demeurant à THOUARE-SUR-LOIRE (44470) 10 rue de la Clemencière.

***Précision étant ici faite que les DONATAIRES sont mineurs et placés sous l'administration légale de leurs parents, Monsieur Stéphane EMERIAUD et Madame Gaël EMERIAUD.***

***A ce non-présents et représentés par Madame Gaël EMERIAUD, leur mère, ci-après plus amplement désignée.***

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

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

#### **INTERVENANT - CONJOINT DU DONATEUR**

Madame Gaël **RIVIÈRE**, agent immobilier, épouse de Monsieur Stéphane Guy **EMERIAUD**, demeurant à THOUARE-SUR-LOIRE (44470) 10 rue de la Clemencière.

#### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.

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

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

##### **Concernant Monsieur Stéphane Guy EMERIAUD :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.

##### **Concernant Madame Gaël RIVIÈRE :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.

##### **Concernant Mademoiselle Lily-Rose Florence Marie Georgette EMERIAUD :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.

##### **Concernant Monsieur Louis Armand Joseph EMERIAUD :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.

##### **Concernant Monsieur Charly Joël Jean-Pierre EMERIAUD :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.

##### **Concernant Mademoiselle Margaux Denise Marie-Odile EMERIAUD :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.

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

#### **EXPOSE**

**Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.**

La donation-partage est faite par un seul ascendant.

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

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé des biens.

### DONATION ANTERIEURE NON INCORPOREE

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, les donations suivantes :

#### Donation-partage du 14 mai 2025

Il est expressément convenu que ces donations ne seront pas incorporées aux présentes. Il n'en sera tenu compte que pour le calcul des droits, des abattements et des tranches dans la mesure où elles ont, pour les dernières, une antériorité de moins de quinze ans de la date des présentes.

Les dispositions de l'article 784 du Code général des impôts sont rapportées en tant que de besoin aux présentes :

*"Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.*

*La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.*

*Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779,784,790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."*

### PRESENTATION DE LA SOCIETE DONT LES TITRES SONT DONNES

#### **DENOMINATION ET CONSTITUTION**

La société civile immobilière dont les parts sont données aux termes des présentes est dénommée « **SCI 2LRC** ».

Suivant acte reçu par Maître CAPELLE, Notaire à VERTOU (44120), le 22 octobre 2014, il a été constitué une société dénommée « **SCI 2LRC** », ayant son siège social à THOUARE SUR LOIRE (44470) rue de Mauves, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés entre Monsieur Stéphane **EMERIAUD**, donateur aux présentes et Madame Fanny LE BON, anciennement associée.

Les statuts d'origine ont été mis à jour savoir :

- Après procès-verbal d'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 février 2018.
- Après cession de parts par Madame Fanny LE BON au profit de Madame Marie-Odile EMERIAUD en date du 16 février 2018.
- Après cession de parts par Madame Fanny LE BON au profit de Monsieur Stéphane EMERIAUD en date du 16 février 2018.

## **OBJET**

Il résulte de l'article 2 des statuts que :

« *La société a pour objet :*

- *l'acquisition, la gestion et, plus généralement, l'exploitation par location ou autrement, à l'exception de la location en meublé, de tous biens ou droits immobiliers à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,*
- *la prise de participation dans toutes sociétés immobilières,*
- *l'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse, avec ou sans garanties hypothécaires destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société.*

*Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. ».*

## **IMMATRICULATION**

La société a été immatriculée au RCS de NANTES le 12 décembre 2014 sous le numéro 808.363.295.

## **CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales d'UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100, réparties entre les associés de la manière suivante :

- Monsieur Stéphane **EMERIAUD**, propriétaire de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) parts numérotées de 1 à 99.
- Madame Marie-Odile **EMERIAUD**, propriétaire d'UNE (1) part numérotée 100.

## **DECLARATION**

Les **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent que les statuts n'ont pas fait l'objet de modification statutaire non mentionnée aux présentes.

## **GERANCE**

La gérance est actuellement assurée par Monsieur Stéphane **EMERIAUD**.

## **VALORISATION DES PARTS SOCIALES**

Ainsi qu'il sera relaté ci-après, la présente donation-partage porte sur la NUE-PROPRIETE de **96 parts sociales**, dont est titulaire de **DONATEUR**, numérotées de 4 à 99.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les parts ci-après données appartiennent au **DONATEUR** pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire et lors d'une cession de parts intervenue le 16 février 2018.

### **REGIME FISCAL**

Le **DONATEUR** déclare que la société est soumise à l'impôt sur les sociétés, ainsi déclaré.

### **DISPENSE**

Les **DONATEUR** et **DONATAIRES** susnommés dispensent expressément le notaire soussigné de relater plus amplement l'histoire de la société et la composition de celle-ci, et déclarent vouloir se référer à l'ensemble des pièces et documents de la société et notamment :

Le KBIS ;  
 Les statuts ;  
 Le certificat de non-faillite ;  
 Le certificat de non-nantissement des parts sociales ;  
 Les rapports comptables ...

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

### **DONATION-PARTAGE**

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

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

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

##### **Article unique**

La nue-propiété de **96 parts sociales numérotées de 4 à 99**, entièrement libérées, de la **SCI 2LRC** dont le siège social est à THOUARE SUR LOIRE (44470)

rue de Mauves, au capital de CENT EUROS (100,00 EUR), identifiée sous le numéro SIREN 808.363.295.

## Evaluation

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

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au quart de la masse des biens donnés et partagés soit

### TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

#### Attributions à Mademoiselle Lily-Rose EMERIAUD

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

- **Le quart en nue-propriété du bien désigné à l'article unique de la masse** (droits sociaux), savoir :

La NUE-PROPRIETE de **24 parts sociales numérotées de 4 à 27**, entièrement libérées, de la **SCI 2LRC** dont le siège social est à THOUARE SUR LOIRE (44470) rue de Mauves, au capital de CENT EUROS (100,00 EUR), identifiée sous le numéro SIREN 808.363.295.

#### Attributions à Monsieur Louis EMERIAUD

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- **Le quart en nue-propriété du bien désigné à l'article unique de la masse** (droits sociaux), savoir :

La NUE-PROPRIETE de **24 parts sociales numérotées de 28 à 51**, entièrement libérées, de la **SCI 2LRC** dont le siège social est à THOUARE SUR LOIRE (44470) rue de Mauves, au capital de CENT EUROS (100,00 EUR), identifiée sous le numéro SIREN 808.363.295.

### **Attributions à Monsieur Charly EMERIAUD**

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- **Le quart en nue-propiété du bien désigné à l'article unique de la masse** (droits sociaux), savoir :

La NUE-PROPRIETE de **24 parts sociales numérotées de 52 à 75**, entièrement libérées, de la **SCI 2LRC** dont le siège social est à THOUARE SUR LOIRE (44470) rue de Mauves, au capital de CENT EUROS (100,00 EUR), identifiée sous le numéro SIREN 808.363.295.

### **Attributions à Mademoiselle Margaux EMERIAUD**

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

- **Le quart en nue-propiété du bien désigné à l'article unique de la masse** (droits sociaux), savoir :

La NUE-PROPRIETE de **24 parts sociales numérotées de 76 à 99**, entièrement libérées, de la **SCI 2LRC** dont le siège social est à THOUARE SUR LOIRE (44470) rue de Mauves, au capital de CENT EUROS (100,00 EUR), identifiée sous le numéro SIREN 808.363.295.

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

### **CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE**

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

### **MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE**

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun

des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

## CONDITIONS PARTICULIERES

### CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

### RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve expressément le 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 retour aura lieu de plein droit.

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 en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

### INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

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

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, 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-partage.

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner et de nantir soit également stipulée en faveur de son conjoint.

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

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner soit également stipulée en faveur de son conjoint.

#### **ACTION REVOCATOIRE**

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

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

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

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

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

#### **CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE**

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

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

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** sont informés par le notaire soussigné que la présente clause n'a pas pour effet de porter une atteinte excessive au droit d'agir en justice mais de prévenir les conflits intempestifs et infondés.

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

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

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

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

#### **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-partage soit rapportée à la succession ainsi que lui permettent les dispositions de l'article 845 du Code civil, cette donation s'imputant alors non pas à sa date mais en dernier lieu après les legs.

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.

**APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE  
SUR LE PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES**

En cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, les parties devront convenir ensemble soit de la répartition du prix représentatif de ceux-ci, soit de la mise en place d'un quasi-usufruit au profit du donateur, soit du emploi du produit de ces aliénations. Dans ce dernier cas, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés.

Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un emploi ou d'un échange.

**DECLARATIONS**

**AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION**

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir souscrit sur les locaux donnés à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

**EXISTENCE D'EMPRUNT**

**TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE**

**EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX**

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

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

**EXERCICE DE L'USUFRUIT**

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

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

**CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE**

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

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

**CONDITIONS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE**

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

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

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

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

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

#### **USUFRUIT SUCCESSIF – BIENS PROPRES**

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

Le **DONATEUR** constitue, sur le ou les biens qui lui sont propres donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'il se réserve en premier rang.

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

En conséquence, les **DONATAIRES** n'auront la jouissance des biens propres donnés qu'au décès du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

#### **INTERVENTION DU CONJOINT DU DONATEUR**

Madame Gaël **RIVIÈRE**, agent immobilier, épouse de Monsieur Stéphane Guy **EMERIAUD**, demeurant à THOUARE-SUR-LOIRE (44470) 10 rue de la Clemencière.

**Intervenant pour déclarer avoir connaissance des présentes et de leurs conséquences par la lecture et les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, et accepter la constitution d'usufruit successif faite à son profit.**

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

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

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

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

Les statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation-partage.

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 11 mai 2025 dont une copie est demeurée annexée.

#### **Modification statutaire**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y aura lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social.

Cette modification fera l'objet d'un procès-verbal d'Assemblée Générale et aura lieu dans un acte postérieur aux présentes.

#### **Forme - condition et opposabilité des mutations**

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

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

#### **Signification à la société**

En tant que de besoin, intervient Monsieur Stéphane **EMERIAUD**, gérant de ladite société,

LEQUEL après avoir pris connaissance de tout ce qui précède, déclare prendre acte de la présente donation de parts sociales en vue de son opposabilité à la société, et dispenser les parties ainsi que le notaire soussigné de toute signification.

#### **Absence de nantissement**

Le **DONATEUR** déclare que les parts sociales présentement données sont libres de tout nantissement.

#### **Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-proprétaire**

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

##### **« Article 13 – Indivisibilité des parts – Démembrement des parts**

[...]

*En cas de démembrement portant sur les parts sociales, il est prévu ce qui suit :*

##### **> Droit de vote du nu-proprétaire**

*Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sous réserve du droit de participation de l'usufruitier ci-après défini, pour les décisions suivantes :*

- *changement ou extension de l'objet social,*
- *exclusion d'un associé.*

##### **> Droit de vote cumulatif de l'usufruitier et du nu-proprétaire**

*Le droit de vote appartient conjointement à l'usufruitier et au nu-proprétaire pour les décisions suivantes :*

- *dissolution anticipée de la société,*
- *changement de forme de la société,*
- *prorogation de la société,*
- *changement de nationalité,*
- *augmentation des engagements des associés,*

*En cas de désaccord, il est considéré que les titulaires conjoints du droit de vote se sont abstenus.*

##### **> Droit de vote de l'usufruitier**

*Le droit de vote appartient à l'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée du nu-proprétaire ci-après défini, pour les décisions suivantes :*

- vente d'un immeuble appartenant à la société,
- répartition et distribution des bénéfices sociaux,
- mise en réserve des bénéfices sociaux,
- et pour toutes les décisions non visées au présent article.

> Droit de participation aux assemblées

*L'usufruitier et le nu-proprétaire doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas de droit de vote.*

*A cette fin, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote et peuvent obtenir que soient consignés dans les procès-verbaux leurs observations éventuelles. La même faculté leur est accordée en cas de consultation écrite ».*

### **PUBLICATION**

Les formalités de publicité auprès du Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la société est immatriculée ou du Guichet unique, faisant suite aux modifications ci-dessus, seront effectuées par les soins de Maître GIRARD, ou tout collaborateur de ce dernier, à la suite des présentes, tous pouvoirs lui sont donnés à cet effet.

Déclaration sur les bénéficiaires effectifs :

Les parties mandatent également Maître GIRARD, ou tout collaborateur de cette dernière, à l'effet de déposer au registre du Commerce et des Sociétés compétent, les déclarations relatives aux bénéficiaires effectifs de la société, en tant que de besoin avant et après les présentes.

### **DECHARGE RESPECTIVE**

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

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

### **PRESOMPTION DE PROPRIETE**

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

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

**DECLARATIONS FISCALES**

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

La situation fiscale est la suivante :

### **ENREGISTREMENT**

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès du service compétent.

### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

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

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

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

### **FRAIS**

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

### **POUVOIRS**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

### **AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

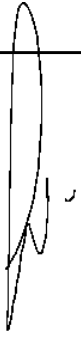
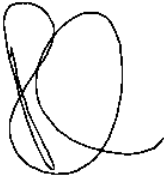

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

<p><b>M. EMERIAUD Stéphane a signé</b> à REZE le 14 mai 2025</p>	
<p><b>Mme EMERIAUD Gaël agissant en son nom et en qualité de représentant a signé</b> à REZE le 14 mai 2025</p>	
<p><b>et le notaire Me GIRARD ARNAUD a signé</b> à REZE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE QUATORZE MAI</p>	

RE: contrat de prêt et tableau SCI DONATION EMERIAUD



CMLACO Service Clients 36165 ·  
À Léna SITAUD  
Cc BLIGUET Anne-Sophie

Bonjour Madame SITAUD  
Nous revenons vers vous concernant le dossier cité en références  
Nous vous confirmons donner notre accord pour le démembrement des parts de la SCI 2LRC  
Restant à votre disposition  
Cordialement

Crédit Mutuel



↩ Répondre   ↩ Répondre à tous   → Transférer   ...

mar. 13/05/2025 10:22

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE  
LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le *11 Mars 2025*

A *Thouare / Loire*

Au siège social de la société ci-après nommée,

Les associés de la Société dénommée « SCI 2LRC », Société civile immobilière au capital de 100,00 EUR, dont le siège est à THOUARE SUR LOIRE (44470) rue de Mauves, identifiée au SIREN sous le numéro 808 363 295 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES,

Se sont réunis les associés, en assemblée générale extraordinaire, sur convocation de la gérance.

Puis, le président déclare que les pièces nécessaires ont été mises à la disposition des membres de la société plus de quinze jours avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser pendant ce délai, toutes questions, ce dont l'assemblée lui donne acte.

L'assemblée est présidée par Monsieur Stéphane EMERIAUD, agissant en qualité de Gérant de la Société.

La feuille de présence, dûment signée, permet de constater la présence ou la représentation de tous les associés savoir :

- Monsieur Stéphane EMERIAUD titulaire de 99 parts sociales numérotées de 1 à 99, présent.
- Madame Marie-Odile EMERIAUD titulaire de 1 part sociales numérotée 100, non-présente.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100.

Le quorum est par suite atteint.

Les membres peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

Lecture est donnée de l'ordre du jour.

**ORDRE DU JOUR**

- **Accepter la cession** des 96 parts portant les numéros 4 à 99 détenues par Monsieur Stéphane EMERIAUD au profit de ses 4 enfants savoir :

Madame Lily-Rose EMERIAUD née le 6 octobre 2012 à NANTES.

Monsieur Louis EMERIAUD né le 8 février 2014 à NANTES.

Monsieur Charles EMERIAUD né le 10 février 2016 à NANTES.

Madame Margaux EMERIAUD née le 16 juin 2021 à NANTES.

Le tout aux charges et conditions ordinaires en pareille matière et telles que stipulées dans le projet de donation-partage préalablement soumis à l'assemblée.

- **Agréer le cessionnaire en qualité de nouvel associé.**

- **Pouvoirs.**

**DISCUSSION**

La discussion est ensuite ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix la résolution à l'ordre du jour.



## **RESOLUTIONS**

### **Première résolution**

Les associés se prononcent sur la cession projetée et l'admission du cessionnaire comme nouvel associé.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

La résolution est adoptée.

### **Deuxième résolution**

Les associés, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, doivent agréer le projet de cession de 96 parts sociales numéro 4 à numéro 99 par M. Stéphane EMERIAUD, au profit de ses quatre enfants, savoir : Madame Lily-Rose EMERIAUD née le 6 octobre 2012 à NANTES, Monsieur Louis EMERIAUD né le 8 février 2014 à NANTES, Monsieur Charles EMERIAUD né le 10 février 2016 à NANTES et Madame Margaux EMERIAUD née le 16 juin 2021 à NANTES.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

La résolution est adoptée.

Les présentes devront figurer au registre des délibérations de la société.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités nécessaires, notamment par l'intermédiaire du guichet unique, et en particulier à Monsieur Stéphane EMERIAUD, Gérant, à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la ou des résolutions prises.

Étant précisé que, s'il y a lieu, le procès-verbal doit être suivi d'une mise à jour des statuts. À défaut, la modification non transcrite dans les statuts sera inopposable aux tiers avec toutes les conséquences que cela entraîne.

**L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.**

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui après lecture, a été signé par le Gérant.

**Pour copie certifiée conforme**

**Monsieur Stéphane EMERIAUD**

*Associé-gérant, propriétaire de 99 parts sociales*



Liste des annexes :

- 1- Accord banque donation
- 2- PV d'AG signé

**POUR COPIE AUTHENTIQUE,**

Signée électroniquement, certifiée conforme à la minute  
par le notaire soussigné, délivrée sur 24 pages, sans renvoi  
ni mot nul.

