

DJ/AMF/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX OCTOBRE

A GRENOBLE (Isère), 22 Boulevard Edouard Rey
PARDEVANT Maître Olivier MARCE Notaire membre de la Société
«GRENOBLE 22 EDOUARD REY NOTAIRES ASSOCIES», titulaire d'un Office
Notarial à GRENOBLE, 22 Boulevard Edouard Rey, identifié sous le numéro
CRPCEN 38008 ,

IDENTIFICATION DES PARTIES

Monsieur Alain Gérard LORY, retraité, et Madame Annie Christiane Sylvestre, Agent administratif, demeurant ensemble à MEYLAN (38240) 23 avenue

Madame est née à TOURS (37000) le 30 mai 1960.

Mariés à la mairie de ARTANNES-SUR-INDRE (37260) le 10 septembre 1983

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ci-après figurant sous le nom le "DONATEUR".

Madame Eva Claire LORY, Chef de projet, [REDACTED]
Généralités Résidence à Versailles, [REDACTED]

Née à BESANCON (25000) le 11 décembre 1984

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Monsieur Arnaud Sylvain LORY, Cadre supérieur, [REDACTED]

Né à [REDACTED]

Marié à [REDACTED]

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

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

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

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

Le mot "DONATEUR" sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

Les mots "DONATAIRE" ou "DONATAIRES" désigneront indifféremment un

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 la société 3AEP IMMO :

- Extrait KBIS
- Consultation VIGINOT (BODACC annonces commerciales ; BODACC rétablissement personnel ; Registre national des gels des avoirs ; DOWJONES ; personnes politiquement exposées ; sanctions GAFI & Commissions Européennes ; analyse de recherche GOOGLE)

Concernant Monsieur Alain Gérard LORY :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Consultation VIGINOT (BODACC annonces commerciales ; BODACC rétablissement personnel ; Registre national des gels des avoirs ; DOWJONES ; personnes politiquement exposées ; sanctions GAFI & Commissions Européennes ; analyse de recherche GOOGLE)

Concernant Madame Annie BASTARD :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Consultation VIGINOT (BODACC annonces commerciales ; BODACC rétablissement personnel ; Registre national des gels des avoirs ; DOWJONES ; personnes politiquement exposées ; sanctions GAFI & Commissions Européennes ; analyse de recherche GOOGLE)

Concernant Madame Eva Claire LORY:

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Consultation VIGINOT (BODACC annonces commerciales ; BODACC rétablissement personnel ; Registre national des gels des avoirs ; DOWJONES ; personnes politiquement exposées ; sanctions GAFI & Commissions Européennes ; analyse de recherche GOOGLE)

Concernant Monsieur Arnaud Sylvain LORY:

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Consultation VIGINOT (BODACC annonces commerciales ; BODACC rétablissement personnel ; Registre national des gels des avoirs ; DOWJONES ; personnes politiquement exposées ; sanctions GAFI & Commissions Européennes ; analyse de recherche GOOGLE)

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

La présente donation-partage est pour partie **CONJONCTIVE**.

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 desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

INTENTIONS DU DONATEUR

Le **DONATEUR** susnommé souhaite exposer au **DONATAIRE**, sa motivation à la présente donation. Il déclare ne pas vouloir soumettre la transmission des biens qu'ils possèdent à la transmission légale, mais préfère désigner de son vivant, les attributaires de certains biens qui constituent son patrimoine actuel. De surcroît, le **DONATEUR** souhaite que les biens restent dans le patrimoine familial.

La présente donation est réalisée en nue-propriété pour les biens donnés ce jour et en pleine-propriété pour les sommes d'argent données dès avant ce jour et faisant l'objet d'un rapport, ainsi qu'il sera expliqué ci-après, car le DONATEUR souhaite conserver l'usufruit des biens donnés ainsi que les pouvoirs reconnus à l'usufruitier.

Le **DONATEUR** souhaite par les présentes gratifier le **DONATAIRE** en donnant irrévocablement la nue-propriété des biens ci-après désignés. En conséquence il n'aura plus la possibilité de vendre lesdits biens sans l'accord du nu-propriétaire et il ne sera plus titulaire des pouvoirs reconnus au nu-propriétaire.

La Société dénommée 3AEP IMMO

La société dénommée « 3AEP IMMO » société civile au capital social de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, ayant son siège social à MEYLAN (38240), 23 Avenue du Vercors identifiée au SIREN sous le numéro 848 084 588 et immatriculée au Registre

du commerce et des sociétés de GRENOBLE a été constituée suivant acte reçu par Maître Julien DAUVERGNE, Notaire à GRENOBLE, en date du 28 janvier 2019, enregistré au service des hypothèques et de l'enregistrement de GRENOBLE le 28 février 2019 sous les références volume 2019N numéro 00440.

La société est actuellement gérée par Madame Annie LORY et Monsieur Alain LORY, nommés à cette fonction au terme des statuts constitutifs.

Les pouvoirs des gérants sont ci-après littéralement rapportés :

« La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, le gérant pourra accomplir les actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- **Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers.**
- **Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.**
- **Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.**
- **Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.**
- **Participer à la fondation de société.**
- **Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer. »**

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 inclus attribuées aux associés savoir :

- Monsieur Alain LORY

propriétaire de CINQUANTE NEUF (59) parts sociales,
Numérotées de 1 à 35 inclus et de 71 à 94 inclus,

ci.....59 parts

- Madame Annie LORY

propriétaire de TRENTE CINQ (35) parts sociales,
Numérotées de 36 à 70 inclus,

ci35 parts

- Madame Eva LORY

propriétaire de TROIS (3) parts sociales,
Numérotées de 95 à 97 inclus,

ci3 parts

-Monsieur Arnaud LORY

propriétaire de TROIS (3) parts sociales,
Numérotées de 98 à 100 inclus,

ci3 parts

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social.....100 parts

Objet social

« La société a pour objet :

L'organisation du patrimoine familial, en vue d'en faciliter la gestion et la transmission et afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision,

L'acquisition, la propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement :

de tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.

de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question.

La propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions de parts, d'actions, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général

La vente de ces mêmes biens pour autant toutefois qu'elle n'expose pas la société à être soumise à l'impôt sur les sociétés, ne puisse être considérée comme un acte de commerce et ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société.

La prise de participation dans toutes autres Sociétés ayant un objet similaire notamment par voie d'apport, de fusion, d'achat, de souscription ou d'échanges de droits sociaux,

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société

La société peut accorder sa caution solidaire ou hypothécaire aux souscripteurs de ses parts en garantie des emprunts que ceux-ci contracteraient pour libérer leur apport et ainsi permettre à la société de réaliser son objet social.

- Et plus généralement toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ayant notamment un caractère patrimonial, de nature à en faciliter la réalisation, en ce compris la constitution de toutes sûretés mobilières et immobilières sur les biens appartenant à la société au profit de toutes personnes physiques ou morales, associées ou non et ce, dans l'intérêt légitime de la société, pourvu que ces actes ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale et aux dispositions du titre IX du Livre III du Code Civil précité.

La société pourra se porter caution solidaire et même hypothécaire occasionnellement et à titre gratuit, même pour des engagements personnels des associés, en ce compris tout prêt consenti à un ou plusieurs associés ou filiales, ayant pour objet le financement de l'acquisition de parts sociales de la société.»

Modification des statuts

Les statuts de la société ont depuis la constitution été modifiés de la manière suivante :

- Suivant une décision des associés en date du 10 octobre 2025 portant modification de la répartition du capital social.

Agrément de la donation de parts sociales

L'article « MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE » des statuts précise :

« Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. »

Origine de propriété

Les parts sociales objet de la présente donation appartiennent au DONATEUR, savoir :

- Pour Monsieur Alain LORY au titre des VINGT-QUATRE (24) parts sociales numérotées de 71 à 94 inclus pour les avoir reçues de Madame Paulette LORY dans le cadre du règlement de sa succession.

- Pour Monsieur Alain LORY au titre des TRENTE TROIS (33) parts sociales numérotées de 3 à 35 inclus, pour les avoir reçues au jour de la constitution de la société, en rémunération de son apport en numéraire.
- Pour Madame Annie LORY au titre des TRENTE TROIS (33) parts sociales numérotées de 38 à 70 inclus, pour les avoir reçues au jour de la constitution de la société, en rémunération de son apport en numéraire.

Gages - nantissement de parts sociales

Les parts sociales objet de la présente donation sont libres de toute inscription ainsi déclaré par le DONATEUR ; et justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de GRENOBLE en date du 1^{er} octobre 2025 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Patrimoine de la société

La société est propriétaire des biens ci-après désignés :

ACTIF **Désignation**

Dans un ensemble immobilier situé à MEYLAN (ISÈRE) (38240) 2 à 22 Allée du Pré Blanc.

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé "LES TERRASSES DE MEYLAN", comprenant onze bâtiments principaux à usage d'habitation identifiés respectivement par les lettres A, B, C, D, E, F, G, H, I, J et K, et deux bâtiments à usage de garages dénommés respectivement "Garage Nord" et "Garage Sud", et un bâtiment pour la loge du gardien.

1/ Les bâtiments d'habitation A, B, C et D sont édifiés sur la parcelle cadastrée Section AR numéro 39 pour 3a 86ca, au Sud-Ouest de l'ensemble (ancien numéro 431 de la Section L).

2/ Les bâtiments d'habitation E, F, G, H, I et J avec le logement du gardien et le bâtiment "Garage Nord" sont édifiés sur la parcelle cadastrée Section AR numéro 40 pour 40a 77ca, au Nord de l'ensemble (ancien numéro 432 de la Section L).

3/ Le bâtiment K est édifié sur la parcelle cadastrée Section AR numéro 43 pour 13a 43ca, au Sud Est de l'ensemble (ancien numéro 444 de la Section L).

4/ Le bâtiment "Garage Sud" est édifié sur la parcelle cadastrée Section AR numéro 38 pour 8a 58ca, au Sud de l'ensemble et à l'Est des bâtiments A, B, C et D (ancien numéro 443 de la Section L).

5/ Les espaces communs sont implantés sur la parcelle cadastrée Section AR numéro 42 pour 92a 55ca, donné à bail emphytéotique (ancien numéro 442 de la Section L).

Le bâtiment "Garage Sud" est élevé d'un simple rez-de-chaussée et comprend trente boxes numéros 1s à 30s.

Etant ici précisé que la copropriété est assise sur la toute propriété de diverses parcelles non contiguës et sur le droit à bail emphytéotique expirant le 31 décembre 2045 de la parcelle de terre cadastrée section AR numéro 42, pour 92a 55ca (ancien cadastre L 442) consenti par la Commune de MEYLAN, à la société "LE PRE VERCORS", par acte reçu par Maître POMMIER, notaire à GRENOBLE, le 6 juillet 1977, publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1^{er} BUREAU le 6 septembre 1977, volume 1148, numéro 6.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	38	Allée du Pré Blanc	00 ha 098 a 58 ca
AR	39	14 Allée du Pré Blanc	00 ha 03 a 86 ca
AR	40	Allée du Pré Blanc	00 ha 40 ca 77 ca
AR	42	2 Allée du Pré Blanc	00 ha 92 a 55 ca
AR	43	16 Allée du Pré Blanc	00 ha 13 a 43 ca

Le lot de copropriété suivant :

Dans le bâtiment Garages « Nord » :

Lot numéro trois cent trois (303)

Soit un box de garage n°5N.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Effet relatif :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Florent RENESME, Notaire à MEYLAN, le 1^{er} mars 2019 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3.

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à LA GRANDE-MOTTE (HÉRAULT) (34280), 178 Allée du Mini Golf, RESIDENCE DU PARC I :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	37	178 ALL DU MINI GOLF	00 ha 67 a 53 ca

Les lots de copropriété suivants :**Lot numéro trente-cinq (35)**

Un appartement d'une pièce principale, côté cage d'escalier A, comprenant : hall d'entrée, salle de bains, wc, séjour ouvrant sur la loggia, coin cuisine, placards.

Avec les 67 /10000 èmes des charges d'ascenseur.

Et les 53 /10000 èmes des charges de chauffage et de piscine.

Et les quarante-huit /dix mille dixièmes (48 /10010 èmes) des parties communes générales.

Précision ici faite que la désignation actuelle du bien est la suivante :

Un appartement d'une pièce principale, comprenant : hall d'entrée, salle de bains, wc, séjour ouvrant sur la loggia, coin cuisine, coin nuit clos.

Lot numéro trois cent soixante-deux (362)

Un parking à la suite.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Effet relatif :

Acquisition suivant acte reçu le 18 décembre 2020 par Maître Jean-Philippe ROUX, Notaire à LA GRANDE MOTTE, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1.

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à LA GRANDE-MOTTE (HÉRAULT) (34280), 178 Allée du Mini Golf, RESIDENCE DU PARC I.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	37	178 ALL DU MINI GOLF	00 ha 67 a 53 ca

Le lot de copropriété suivant :

Sous-sol

Façade Sud

Lot numéro deux cent cinquante (250)

Une cave.

Et les deux /dix mille dixièmes (2 /10010èmes) des parties communes générales.

Telle que cette désignation résulte du règlement de copropriété – état descriptif de division.

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

Effet relatif :

Acquisition suivant acte reçu le 18 décembre 2024 par Maître Jean-Philippe ROUX, Notaire à LA GRANDE MOTTE, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1.

PASSIF

La société est débitrice contre la société dénommée CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES de la somme de [REDACTED]

Evaluation des parts sociales

Les PARTIES déclarent sous leur seule responsabilité que la valeur de la société peut être fixée à la somme de [REDACTED], soit une valeur unitaire en pleine propriété pour chaque part de [REDACTED].

DONATIONS ANTERIEURES INCORPOREES

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

Madame Annie LORY a procédé aux donations de biens communs ci-après relatés :

Au profit de Madame Eva LORY, la somme de [REDACTED] EUR) représentant un bien commun des époux, en date du 19 janvier 2024, déclaré au service de l'enregistrement de ROANNE le 11 février 2024 sous les références 2024M9999515569.

Au profit de Monsieur Arnaud LORY, la somme de [REDACTED] ([REDACTED]) représentant un bien commun des époux, en date du 18 janvier 2024, déclaré au service de l'enregistrement de ROANNE le 24 janvier 2024 sous les références 2024M9999529010.

Monsieur Alain LORY déclare avoir été informé de la présente donation et déclare intervenir aux présentes en qualité de conjoint commun en **BIENS** à l'effet de confirmer son consentement à la présente donation faite par le seul époux parent de l'enfant, conformément aux dispositions de l'article 1422 du Code civil, sans pour autant prendre la qualité de **DONATEUR**, à charge de percevoir une récompense lors de la liquidation de la communauté.

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions de l'article 1422 du Code civil, a déclaré confirmer son consentement à la présente transmission, entendant ainsi par son intervention garantir le **DONATAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

Il est expressément convenu que ces donations seront incorporées aux présentes dans la formation des lots. Il en sera également tenu compte 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."

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 :

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

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

- Biens propres de Monsieur Alain LORY

Article un

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

La NUE-PROPRIETE DE DOUZE (12) parts sociales numérotées de 71 à 82 inclus de la société dénommée SCI 3AEP IMMO

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à [REDACTED]

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 40% soit [REDACTED]

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

Article deux

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

La NUE-PROPRIETE DE DOUZE (12) parts sociales numérotées de 83 à 94
inclus de la société dénommée SCI 3AEP IMMO

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à [REDACTED]

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu
égard à son âge, à 40% soit [REDACTED]

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

Ensemble [REDACTED]

- Biens propres de Madame Annie LORY

Article trois

- Une donation faite suivant déclaration fiscale le 24 janvier 2024 par Madame
Annie LORY au profit de Madame Eva LORY.

La valeur au jour de la donation était de [REDACTED]

La valeur du rapport est fixée à la somme de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

Article quatre

- Une donation faite suivant déclaration fiscale le 24 janvier 2024 par Madame
Annie LORY au profit de Monsieur Arnaud LORY.

La valeur au jour de la donation était de [REDACTED]

La valeur du rapport est fixée à la somme de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

Ensemble [REDACTED]

- Biens communs de Monsieur Alain LORY et Madame Annie LORY

Article cinq

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

La NUE-PROPRIETE de TRENTE TROIS (33) parts sociales numérotées de
38 à 70 inclus de la société dénommée SCI 3 AEP IMMO

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à [REDACTED]

EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué,
eu égard à son âge, à 40%, soit: [REDACTED]

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien,
évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: [REDACTED]

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

Article six

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

La NUE-PROPRIETE de TRENTE TROIS (33) parts sociales numérotées de 3 à 35 inclus de la société dénommée SCI 3 AEP IMMO

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à [REDACTED]
[REDACTED]
EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: [REDACTED]
[REDACTED]

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: [REDACTED]
[REDACTED]

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de [REDACTED]
[REDACTED]

Ci, [REDACTED]

Article sept

Une somme d'argent d'un montant de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

Article huit

Une somme d'argent d'un montant de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

Ensemble [REDACTED]

Valeur totale de la masse [REDACTED]

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

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit [REDACTED]
[REDACTED]

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 Madame Eva LORY

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

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

(La NUE-PROPRIETE DE DOUZE (12) parts sociales numérotées de 83 à 94 inclus de la société dénommée SCI 3AEP IMMO)

D'une valeur de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

- La nue-propiété du bien désigné à l'article cinq de la masse
(La NUE-PROPRIETE de TRENTE TROIS (33) parts sociales numérotées de 38 à 70 inclus de la société dénommée SCI 3 AEP IMMO)

D'une valeur de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

- La pleine propriété du bien désigné à l'article huit de la masse
(somme d'argent)

D'une valeur de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

- Une donation faite suivant déclaration fiscale le 24 janvier 2024 par Madame Annie LORY au profit de Madame Eva LORY.

La valeur au jour de la donation était de [REDACTED].

La valeur du rapport est fixée à la somme de [REDACTED].

Ci, [REDACTED]

Soit total égal à [REDACTED]

Attributions à Monsieur Arnaud LORY

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La nue-propiété du bien désigné à l'article un de la masse
(La NUE-PROPRIETE DE DOUZE (12) parts sociales numérotées de 71 à 82 inclus de la société dénommée SCI 3AEP IMMO)

D'une valeur de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

- La nue-propiété du bien désigné à l'article six de la masse
(La NUE-PROPRIETE de TRENTE TROIS (33) parts sociales numérotées de 3 à 35 inclus de la société dénommée SCI 3 AEP IMMO)

D'une valeur de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

- La pleine propriété du bien désigné à l'article sept de la masse
(somme d'argent)

Il est ici précisé que la présente donation est réalisée par compensation avec la somme de [REDACTED] due par le bénéficiaire au DONATEUR conformément à la reconnaissance de dette régularisée entre les parties en date du 21 juillet 2023.

D'une valeur de [REDACTED]

Ci, [REDACTED]

- Une donation faite suivant déclaration fiscale le 24 janvier 2024 par Madame Annie LORY au profit de Monsieur Arnaud LORY.

La valeur au jour de la donation était de [REDACTED].

La valeur du rapport est fixée à la somme de [REDACTED]
 Ci, [REDACTED]
 Soit total égal à [REDACTED]

QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

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 LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

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.

ORIGINE DES FONDS

Le **DONATEUR** déclare faire donation de fonds dont il a la libre disposition.

CONDITIONS PARTICULIERES

En ce qui concerne les sommes d'argent

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**.

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**.

DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL

Le **DONATEUR** fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés ou sur ceux qui en seront la représentation, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à prédécéder au **DONATEUR**.

Toutefois pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder avant le **DONATEUR** en laissant des descendants, ce dernier se réserve la faculté, si bon lui semble, de renoncer au droit de retour ainsi stipulé. Cette renonciation éventuelle ne pourra s'analyser en une libéralité au profit des descendants du **DONATAIRE**.

Cette réserve ne nuira pas à la libre disposition par les **DONATAIRES** copartagés de la somme d'argent qui a pu leur être attribuée et dont ils pourront librement disposer sans le concours du **DONATEUR** qui dispense expressément les **DONATAIRES** et les tiers de toute mention du droit de retour à quelque titre que ce soit.

Pour l'exercice éventuel de ce droit de retour, il est formellement convenu que le **DONATEUR** reprendra les biens dans le lot en faisant l'objet, non en considération de leur origine, mais en proportion de son apport dans la masse des biens donnés et à partager.

Pour le calcul de cette proportion, seront pris en considération la valeur et l'état des BIENS au jour de la donation.

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

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

AUTORISATION DE DISPOSER

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

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

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

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."*

Action révocatoire pour cause d'ingratitude

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu

consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

En ce qui concerne les parts sociales de la société dénommée 3AEP
IMMO

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 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**.

DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL

Le **DONATEUR** fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés ou sur ceux qui en seront la représentation, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à prédécéder au **DONATEUR**.

Toutefois pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder avant le **DONATEUR** en laissant des descendants, ce dernier se réserve la faculté, si bon lui semble, de renoncer au droit de retour ainsi stipulé. Cette renonciation éventuelle ne pourra s'analyser en une libéralité au profit des descendants du **DONATAIRE**.

Cette réserve ne nuira pas à la libre disposition par les **DONATAIRES** copartagés de la somme d'argent qui a pu leur être attribuée et dont ils pourront librement disposer sans le concours du **DONATEUR** qui dispense expressément les **DONATAIRES** et les tiers de toute mention du droit de retour à quelque titre que ce soit.

Pour l'exercice éventuel de ce droit de retour, il est formellement convenu que le **DONATEUR** reprendra les biens dans le lot en faisant l'objet, non en considération de leur origine, mais en proportion de son apport dans la masse des biens donnés et à partager.

Pour le calcul de cette proportion, seront pris en considération la valeur et l'état des **BIENS** au jour de la donation.

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

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

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, et est fondée aux présentes sur le démembrement de propriété constitué au terme des présentes.

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."*

Action révocatoire pour cause d'ingratitude

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

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 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.

CLAUDE DE RESIDUO

Ainsi que l'autorise l'article 1057 du Code civil, il est prévu qu'en cas de décès sans postérité de l'un des **DONATAIRES**, et ce après le décès du **DONATEUR**, ce qui subsistera des biens à lui donnés ou des biens qui leur auraient été le cas échéant subrogés devra, par dérogation à l'alinéa 2 de l'article 1058 du Code civil, être transmis à son ou ses codonataires aux présentes, vivant ou représenté.

Conformément aux dispositions de l'article 1051 du Code civil, ainsi que fiscalement aux dispositions de l'article 784 C du Code général des impôts, le ou les seconds gratifiés seront réputés tenir leurs droits du **DONATEUR** aux présentes.

Pour l'ensemble des biens donnés :

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.

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, 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.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LA SOMME D'ARGENT

Le **DONATEUR** déclare avoir remis à Madame Eva LORY, la somme de VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 EUR) ci-dessus, ce jour par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes, au **DONATAIRE**, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive.

Il est ici rappelé que la remise de la somme de VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 EUR) au profit de Monsieur Arnaud LORY est réalisée par compensation avec la somme de VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 EUR) due par le bénéficiaire au **DONATEUR** conformément à la reconnaissance de dette régularisée entre les parties en date du 21 juillet 2023.

Le **DONATAIRE** a la toute propriété de la somme donnée et la jouissance de celle-ci dès ce jour.

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

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

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

CONDITIONS PARTICULIERES PORTANT SUR LES PARTS SOCIALES

DONNEES

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.

Les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres :

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

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat ;*
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion ;*
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;*
- Les modalités du droit de vote.*

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué. »

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

En cas d'accord du **DONATEUR** à l'échange de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur les titres ou biens reçus en échange.

Il est convenu qu'il importe peu que le **DONATEUR** ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.

En tout état de cause le **DONATEUR** ne pourra, même à terme, procéder au rachat, même en démembrement, des titres donnés et de ceux qui pourraient en être la représentation.

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite à leur profit, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est expressément convenu que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation-partage s'imputera, le moment venu, sur ses droits dans la succession ainsi que le prévoit l'article 758-6 du Code civil.

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* » précisant que l'irrévocabilité des donations de biens présents ne s'appliquent pas aux donations entre époux de biens présents qui ne prennent pas effet au cours du mariage.

Les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion par les explications qui lui ont été données par le Notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

Réversion d'usufruit – Biens communs

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

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

En outre, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif des entiers biens dont il s'agit qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE** n'aura la jouissance du **BIEN** qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

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

Usufruit successif – Biens propres

Les **DONATAIRES** seront nus-propriétaires 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.

Application des règles de la subrogation réelle à la constitution d'usufruit

En cas d'apports des titres présentement donnés à une autre société avec l'accord exprès du **DONATEUR**, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres nouvelles acquis en remploi.

En cas de cession des titres présentement donnés ou de tous biens qui leur seraient subrogés avec l'accord express du **DONATEUR**, les **DONATAIRES** s'interdisent, sauf accord express de l'usufruitier, à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci. Ils devront, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur les titres nouvellement acquis.

Dans l'hypothèse où les sommes seraient placées sur un compte portant intérêts, l'usufruitier percevra seul les intérêts.

Caducité de la réversion d'usufruit

La présente institution contractuelle sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps, ou encore en cas de jugement de divorce ou de séparation de corps passé ou non en force de chose jugée, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

Cette volonté contraire sera constatée par le juge soit au moment de l'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps soit au moment du prononcé du divorce et rendra irrévocable l'institution contractuelle.

PROPRIÉTÉ – 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.

L'USUFRUITIER percevra les dividendes mis en paiement s'agissant des parts démembrées à compter de ce jour.

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.

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 :

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

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat ;*
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion ;*
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;*
- Les modalités du droit de vote.*

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire devra être convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué. »

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.

Cet agrément a été obtenu aux termes des présentes ensuite de l'intervention de tous les associés.

Modification des statuts :

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

« Article - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1.000,00 EUR).

Il est divisé en CENT (100) parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés, savoir :

- Monsieur Alain LORY

Propriétaire de DEUX (2) parts sociales en pleine propriété,

Numérotées de 1 à 2 inclus, ci.....2 parts

Propriétaire de CINQUANTE SEPT (57) parts sociales en usufruit,

Numérotées de 3 à 35 inclus et de 71 à 94 inclus, ci.....57 parts

- Madame Annie LORY

propriétaire de DEUX (2) parts sociales en pleine propriété,

Numérotées de 36 à 65 inclus, ci.....2 parts
 Propriétaire de TRENTE TROIS (33) parts sociales en usufruit,
 Numérotées de 38 à 70 inclus, ci.....33 parts

- Madame Eva LORY

propriétaire de TROIS (3) parts sociales en pleine propriété,
 Numérotées de 95 à 97 inclus, ci.....3 parts
 Propriétaire de QUARANTE CINQ (45) parts sociales en nue-propriété,
 Numérotées de 38 à 70 inclus et de 83 à 94 inclus, ci.....45 parts

-Monsieur Arnaud LORY

propriétaire de TROIS (3) parts sociales,
 Numérotées de 98 à 100 inclus, ci3 parts
 Propriétaire de QUARANTE CINQ (45) parts sociales en nue-propriété,
 Numérotées de 3 à 35 inclus et de 71 à 82 inclus, ci.....45 parts

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social.....100 parts »

Publication :

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

En l'espèce, Madame Annie LORY et Monsieur Alain LORY, gérants de la société intervenants aux présentes dispensent le notaire soussigné, d'avoir à signifier l'acte par voie de Commissaire de Justice, et déclarent accepter la présente donation.

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

Déclaration sur les plus-values

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales sachant que la société dont il s'agit est soumise à l'impôt sur le revenu et que le **DONATEUR** atteste ne pas y exercer d'activité professionnelle et être un simple apporteur de capitaux.

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.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

INTERVENTION DU CONJOINT DU DONATEUR

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.

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

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 :

Madame Eva LORY a reçu de Madame Annie LORY :

Date de la donation : 24/01/2024

Montant de la donation : €

Les abattements :

- Abattement :

- Abattement déjà utilisé :

- Abattement utilisé : €

Montant taxable :

Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Monsieur Arnaud LORY a reçu de Madame Annie LORY :

Date de la donation : 24/01/2024

Montant de la donation :

Les abattements :

- Abattement :

- Abattement déjà utilisé : €

- Abattement utilisé : €

Montant taxable : €

Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Madame Eva LORY a reçu de Monsieur Alain LORY :

MASSE TAXABLE	
Abattement don familial de somme d'argent (art 790 G CGI)	
Abattement utilisé	

1
2
3

Abattement légal (art 790 E CGI)		
Abattement utilisé		€
PART IMPOSABLE		€
PART NETTE TAXABLE		€
Droits à payer		€

Madame Eva LORY a reçu de Madame Annie LORY :

MASSE TAXABLE		€
Abattement don familial de somme d'argent (art 790 G CGI)		€
Abattement utilisé		€
Abattement légal disponible (art 790 E CGI)		€
Abattement utilisé		€
PART IMPOSABLE		€
PART NETTE TAXABLE		€
Droits à payer		€

Monsieur Arnaud LORY a reçu de Monsieur Alain LORY :

MASSE TAXABLE		€
Abattement don familial de somme d'argent (art 790 G CGI)		€
Abattement utilisé		€
Abattement légal (art 790 E CGI)		€
Abattement utilisé		€
PART IMPOSABLE		€
PART NETTE TAXABLE		€
Droits à payer		€

Monsieur Arnaud LORY a reçu de Madame Annie LORY :

MASSE TAXABLE		€
Abattement don familial de somme d'argent (art 790 G CGI)		€
Abattement utilisé		€
Abattement légal (art 790 E CGI)		€
Abattement utilisé		€
PART IMPOSABLE		€
PART NETTE TAXABLE		€
Droits à payer		€

Total des droits à payer

€

DROIT DE PARTAGE

Le droit de partage de 2,50 % est applicable sur la valeur des biens partagés :

Droit de partage : vingt mille euros (

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

ENREGISTREMENT

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

FRAIS

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

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR** pour se faire délivrer, en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont

sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : 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.

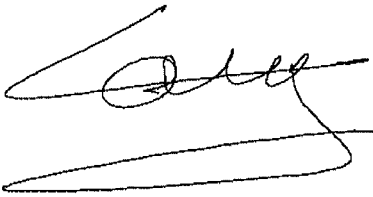
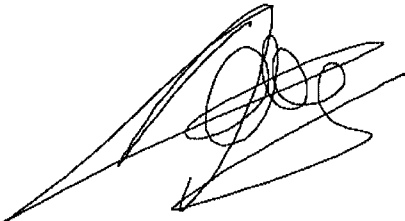
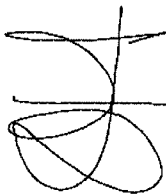
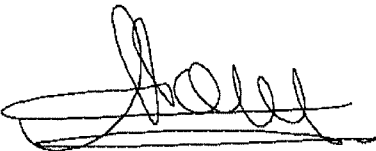
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

M. LORY Alain a signé à GRENOBLE le 10 octobre 2025	
M. LORY Arnaud a signé à GRENOBLE le 10 octobre 2025	
Mme LORY Eva a signé à GRENOBLE le 10 octobre 2025	
Mme LORY Annie a signé à GRENOBLE le 10 octobre 2025	
et le notaire Me MARCE OLIVIER a signé à GRENOBLE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX OCTOBRE	

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 28 pages, par reprographie, délivrée et certifiée conforme comme étant la reproduction exacte de l'original, à l'exception des annexes, par l'un des notaires associés membre de la Société « GRENOBLE 22 EDOUARD REY NOTAIRES ASSOCIES ».

