

100683001

DA/MC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE VINGT NEUF AVRIL**

**A SAINT-DIE-DES-VOSGES, 29 rue des 3 villes,
PARDEVANT Maître David ANGLESIO Notaire titulaire d'un Office
Notarial dont le siège social est à SAINT-DIE-DES-VOSGES (88106), 29 rue des 3
villes, identifié sous le numéro CRPCEN 88049,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Monsieur Gérard **BOUCHON**, retraité, et Madame Malgorzata **SYKULSKA**,
retraîtée, demeurant ensemble à NAYEMONT-LES-FOSSES (88100) 347 allée de la
Mairie.

Monsieur est né à NEUFCHATEAU (88300) le 9 juin 1955,

Madame est née à KOZUCHOW (POLOGNE) le 6 janvier 1961.

Mariés à la mairie de EPINAL (88000) le 11 août 1984 sous le régime de la
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ci-après dénommés le "**DONATEUR**",

Donataires

1°. Monsieur Sébastien Maurice **BOUCHON**, gérant de société, demeurant à
SAINT-DIE-DES-VOSGES (88100) 150 rue d'Alsace.

Né à EPINAL (88000) le 19 février 1984.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

2°. Monsieur Mickaël **BOUCHON**, gérant de société, demeurant à **SAINTE-MARGUERITE** (88100) 55 impasse Clément Ader .
 Né à **EPINAL** (88000) le 23 septembre 1989.
 Célibataire.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
 est présent à l'acte.

3°. Monsieur Jean Kosma **BOUCHON**, restaurateur, demeurant à **SAINT-DIE-DES-VOSGES** (88100) 10 chemin du Taintroué Lotissement la Mirandole.
 Né à **EPINAL** (88000) le 27 décembre 1986.
 Célibataire.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
 est présent à l'acte.

Ci-après dénommés le "**DONATAIRE**".

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 ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent :

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

- Extrait d'acte de naissance.

- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Malgorzata SYKULSKA :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Sébastien Maurice BOUCHON :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Mickaël BOUCHON :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Jean Kosma BOUCHON :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE

La présente donation-partage est **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.

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

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**, présomptifs héritiers, ici présents et qui acceptent,

DE LA TOUTE PROPRIETE pour certains et de la **NUE-PROPRIETE** pour d'autres, des biens ci-après désignés.

PLAN

Les présentes sont divisées en cinq parties :

Première partie :	Formation des lots
Deuxième partie :	Attributions
Troisième partie :	Caractéristiques - Conditions
Quatrième partie :	Fiscalité
Cinquième partie :	Dispositions diverses - Clôture

- PREMIERE PARTIE - FORMATION DES LOTS

La présente donation-partage porte sur les biens ci-après désignés répartis dans les lots établis par le DONATEUR avec le consentement des DONATAIRES.

LOT UN

LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.

DESIGNATION

A MONTPELLIER-DE-MEDILLAN (CHARENTE-MARITIME) 17260 5 Rue du Grand Auron,

Maison à usage d'habitation située à MONTPELLIER DE MEDILLAN (17260) 5 rue du Grand Auron, de plain-pied, comprenant :

- * Entrée, séjour, cuisine, cellier, garage, dégagement, trois chambres, salle d'eau, salle de bains, WC.
- * Terrasse couverte
- * Cabanon de jardin avec appentis
- * Piscine chauffée
- * Jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	0333	L ENCLOSE	00 ha 15 a 76 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Paul BIAIS, notaire à SAINTES le 17 juin 2020 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINTES 1, le 15 juillet 2020 volume 2020P, numéro 3666.

BIEN COMMUN

Ce bien dépend de la communauté existant entre les donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS, ci 240 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,
soit : QUARANTE-HUIT MILLE EUROS, ci 48 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,
soit : QUARANTE-HUIT MILLE EUROS, ci 48 000,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de CENT QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS ci 144 000,00
EUR

LOT DEUX

LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.

DESIGNATION

A SAINT-DIE-DES-VOSGES (VOSGES) 88100 2 Rue Pasteur,
Une maison à usage d'habitation et de commerce sise rue Pasteur n°2,
élevée sur sous-sol composé de deux caves et chaufferie ;
d'un rez-de-chaussée composé de deux magasins, laboratoire, une pièce,
fournil et garage ;
d'un premier étage composé de trois pièces, salle de bains-w.c. ;
d'un deuxième étage composé d'une cuisine, quatre pièces, salle de bains-
w.c.
Greniers au-dessus. Cour derrière.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	0248	2 RUE PASTEUR	00 ha 02 a 52 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître NICAISE, notaire à SAINT-DIE le 31 décembre 1999 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DIE-DES-VOSGES, le 25 février 2000 volume 2000P, numéro 670.

BIEN COMMUN

Ce bien dépend de la communauté existant entre les donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT MILLE EUROS, ci 200 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,
soit : QUARANTE MILLE EUROS, ci 40 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,

soit : QUARANTE MILLE EUROS, ci

40 000,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée

Une valeur de CENT VINGT MILLE EUROS ci

120 000,00 EUR

LOT TROIS

LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.

DESIGNATION

LA NUE-PROPRIETE de **CINQUANTE PARTS SOCIALES** (50 parts sociales) de la "**SCI 3 B**", société civile immobilière au capital de 1.000,00 euros, dont le siège est à NAYEMONT LES FOSSES (88100) 347 allée de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 811 487 925 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EPINAL.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à NAYEMONT LES FOSSES du 7 avril 2015, enregistré à la recette des impôts de EPINAL le 13 mai 2015, volume Bordereau n°2015/659 Case n°13, il a été constitué une Société civile immobilière dénommée "**3 B**", ayant son siège social à NAYEMONT LES FOSSES (88100) 347 allée de la Mairie, pour une durée de 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, et ayant pour objet :

« La Société a pour objet :

- La propriété par voie d'apport ou d'acquisition, d'échange ou autrement et la détention de terrains, d'immeubles bâtis et de biens et droits immobiliers, la disposition, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement des immeubles ou droits immobiliers qui seront apportés à la Société ou acquis par elle ;

- A titre accessoire, occasionnel et gratuit, la constitution de toutes garanties au profit de ses associés ou de sociétés dont les associés seraient membres, à condition que cet acte présente un intérêt pour la Société dont l'objet est également de permettre à ses associés de réaliser des économies

- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société. »

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de EPINAL, sous le numéro 811 487 925, depuis le 20 mai 2015.

Lors de la constitution de la société, Monsieur Gérard BOUCHON, demeurant 347 allée de la Mairie 88100 NAYEMONT LES FOSSES, a été nommé premier gérant de la société pour une durée illimitée.

Actuellement,

« Le capital social est fixé à mille euros (1 000 euros).

Il est divisé en 100 parts de 10 euros chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à Monsieur Gérard BOUCHON, cinquante parts sociales, numérotées de 1 à 50 inclus, ci 50 parts

- à Monsieur Sébastien BOUCHON, cinquante parts sociales, numérotées de 51 à 100 inclus, ci 50 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social, 100 parts »

BIEN COMMUN

Ce bien dépend de la communauté existant entre les donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CENT QUARANTE-HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES, ci 148 227,51 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,
soit : VINGT-NEUF MILLE SIX CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE CENTIMES, ci 29 645,50 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,
soit : VINGT-NEUF MILLE SIX CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE CENTIMES, ci 29 645,50 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de QUATRE-VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT TRENTE-SIX EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES ci 88 936,51 EUR

Répartie de la façon suivante :

- 49 parts sociales revenant à Monsieur Jean BOUCHON d'une valeur en nue-propriété de 88.047,15 EUR ;
- 1 part sociale revenant à Monsieur Mickaël BOUCHON d'une valeur en nue-propriété de 889,36 EUR.

LOT QUATRE
LA TOUTE PROPRIETE de :

Créance en compte courant d'associé détenue par Monsieur Gérard BOUCHON dans la "SCI 3 B", société civile immobilière au capital de 1.000,00 euros, dont le siège est à NAYEMONT LES FOSSES (88100) 347 allée de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 811 487 925 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EPINAL.

Le solde créditeur de ce compte ouvert à son nom dans les livres de la société est de 156.814,08 EUR.

Cette créance est liquide et exigible, elle n'est productive d'aucun intérêt.

Cette créance dépend de la communauté existant entre Monsieur et Madame BOUCHON.

La valeur transmise est de CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATORZE EUROS ET HUIT CENTIMES, ci 156 814,08 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATORZE EUROS ET HUIT CENTIMES, ci 156 814,08 EUR

Répartie de la façon suivante :

- La somme de 81.869,72 EUR revenant à Monsieur Jean BOUCHON ;
- La somme de 49.027,50 EUR revenant à Monsieur Mickaël BOUCHON ;

- La somme de 25.916,86 EUR revenant à Monsieur Sébastien BOUCHON.

- DEUXIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS

Le DONATEUR, usant de la faculté réservée par l'article 1075 du Code civil, procède ainsi qu'il suit à l'attribution des lots ci-dessus formés.

REPARTITION EGALITAIRE

Les biens donnés et à partager seront répartis également entre les **DONATAIRES**, et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

Les attributions s'effectuent selon les modalités suivantes.

A Monsieur Sébastien BOUCHON

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » pour une valeur de 144 000,00 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** » pour une valeur de 25 916,86 EUR.

Pour un total de 169 916,86 EUR.

A Monsieur Mickaël BOUCHON

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » pour une valeur de 120 000,00 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** » pour une valeur de 889,36 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** » pour une valeur de 49 027,50 EUR.

Pour un total de 169 916,86 EUR.

A Monsieur Jean BOUCHON

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** » pour une valeur de 88 047,15 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** » pour une valeur de 81 869,72 EUR.

Pour un total de 169 916,87 EUR.

- TROISIEME PARTIE - CARACTERISTIQUES - CONDITIONS

CARACTERISTIQUES

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 jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants vivants ou représentés 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

LOTS UN ET DEUX

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**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les **DONATEURS** se réservent l'exercice, à titre facultatif, chacun d'eux en ce qui le concerne, du droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés et partagés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de leur vivant :

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

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

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

En cas d'exercice du droit de retour, celui-ci s'exercera, non en considération de l'origine des **BIENS** mais selon la quote-part des **BIENS** donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** dans la masse totale des **BIENS** donnés et partagés.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur les **BIENS** attribués au **DONATAIRE** prédécédé soit une simple exécution en valeur.

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit

en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

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

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

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toute mutation du ou des **BIENS** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est fondée aux présentes sur la protection du donateur.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou même à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A 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.

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité desdits actes et même de révocation 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."

LOT TROIS

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**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

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 décéder sans postérité avant lui, et, pour le cas encore, où les enfants ou descendants du **DONATAIRE** viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le **DONATEUR**, quelle que soit l'origine de la filiation.

En cas d'accroissement du bien donné par accessions, le droit de retour joue sur la chose dans son état au jour du décès du **DONATAIRE**. Toutefois la succession du **DONATAIRE** a alors droit à une indemnité selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

Toutefois, le **DONATEUR** pourra exercer à son choix le droit de retour simplement en valeur, et si ce bien a été aliéné soit sur sa valeur au jour de son aliénation ou si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, sur la valeur de ce nouveau bien à l'époque du décès du **DONATAIRE** d'après son état au jour de l'aliénation.

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, sans son consentement exprès, 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.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la protection du donateur.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

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."*

LOT QUATRE

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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.

CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

LOTS UN ET DEUX

En ce qui concerne le bien sis à MONTPELLIER-DE-MEDILLAN
(CHARENTE-MARITIME) 5 Rue du Grand Auron

PROPRIETE-JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** est nu-propriétaire à compter du jour de la signature de l'acte authentique des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

Ils n'en auront la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

PORTEE DE L'USUFRUIT – CONSTITUTION D'UN USUFRUIT SUCCESSIF

Les **DONATEURS** se réservent expressément l'usufruit du ou des biens communs donnés leur vie durant.

En outre, chaque donateur constitue, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif sur la totalité du ou des biens communs donnés.

Cet usufruit s'exercera, sans réduction, dès le décès du prémourant d'entre eux et s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE**, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou des biens communs donnés qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, cet usufruit successif s'imputera sur les droits légaux du conjoint survivant.

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès du premier conjoint, des droits de mutations pourraient être dus par le survivant d'après la valeur fiscale du second usufruit. En sa qualité de conjoint, il bénéficie néanmoins de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

Restitution de droits de donation

Le **DONATAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la possibilité, au moment de l'ouverture de l'usufruit successif, d'obtenir, conformément à l'article 1965 B du Code général des impôts, la restitution des droits de donation qu'il aurait payés en moins si l'impôt acquitté avait directement été calculé d'après l'âge du second usufruitier.

La demande en restitution doit être formulée avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit le décès de l'usufruitier en premier.

La présente constitution d'usufruit successif sera enregistrée et publiée au service de la publicité foncière.

Le droit fixe d'enregistrement de 125 euros sera perçu en l'absence de droits de mutation à titre gratuit ou s'ils sont inférieurs à ce montant.

S'agissant d'un bien commun, la contribution de sécurité immobilière sera liquidée (BOI 10-D-3-05) :

- sur la valeur de la nue-propriété donnée conformément au barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit une assiette de CENT QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (144 000,00 EUR),
- et sur la plus élevée des valeurs afférentes aux usufruits successifs conformément au barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit en l'espèce sur QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (48 000,00 EUR).

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit par le divorce entre le **DONATEUR** et son conjoint bénéficiaire, sauf volonté contraire du **DONATEUR** exprimée au moment du divorce. Elle sera également rendue caduque en cas de décès du **DONATEUR** postérieur à une requête ou demande en divorce ou séparation de corps formée judiciairement par l'un ou l'autre des époux. Il en sera de même si le décès est postérieur à la signature d'une convention de divorce ou de séparation de corps par consentement mutuel.

Elle est également révocable par le **DONATEUR** à tout moment pendant le mariage.

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-DIE-DES-VOSGES (VOSGES) 2 Rue Pasteur

PROPRIETE-JOISSANCE

Le **DONATAIRE** est nu-propriétaire à compter du jour de la signature de l'acte authentique des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

Ils n'en auront la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

PORTEE DE L'USUFRUIT – CONSTITUTION D'UN USUFRUIT SUCCESSIF

Les **DONATEURS** se réservent expressément l'usufruit du ou des biens communs donnés leur vie durant.

En outre, chaque donateur constitue, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif sur la totalité du ou des biens communs donnés.

Cet usufruit s'exercera, sans réduction, dès le décès du prémourant d'entre eux et s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE**, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou des biens communs donnés qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, cet usufruit successif s'imputera sur les droits légaux du conjoint survivant.

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès du premier conjoint, des droits de mutations pourraient être dus par le survivant d'après la valeur fiscale du second usufruit. En sa qualité de conjoint, il bénéficie néanmoins de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

Restitution de droits de donation

Le **DONATAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la possibilité, au moment de l'ouverture de l'usufruit successif, d'obtenir, conformément à l'article 1965 B du Code général des impôts, la restitution des droits de donation qu'il aurait payés en moins si l'impôt acquitté avait directement été calculé d'après l'âge du second usufruitier.

La demande en restitution doit être formulée avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit le décès de l'usufruitier en premier.

La présente constitution d'usufruit successif sera enregistrée et publiée au service de la publicité foncière.

Le droit fixe d'enregistrement de 125 euros sera perçu en l'absence de droits de mutation à titre gratuit ou s'ils sont inférieurs à ce montant.

S'agissant d'un bien commun, la contribution de sécurité immobilière sera liquidée (BOI 10-D-3-05) :

- sur la valeur de la nue-propriété donnée conformément au barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit une assiette de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR),
- et sur la plus élevée des valeurs afférentes aux usufruits successifs conformément au barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit en l'espèce sur QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR).

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit par le divorce entre le **DONATEUR** et son conjoint bénéficiaire, sauf volonté contraire du **DONATEUR** exprimée au moment du divorce. Elle sera également rendue caduque en cas de décès du **DONATEUR** postérieur à une requête ou demande en divorce ou séparation de corps formée judiciairement par l'un ou l'autre des époux. Il en sera de même si le décès est postérieur à la signature d'une convention de divorce ou de séparation de corps par consentement mutuel.

Elle est également révocable par le **DONATEUR** à tout moment pendant le mariage.

LOT TROIS

PROPRIETE - JOUISSANCE

BIENS MOBILIERS INCORPORELS

Le **DONATAIRE** sera nu-propriétaire à compter de ce jour, il n'aura la jouissance qu'à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par le **DONATEUR**.

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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.

LOT QUATRE

La présente donation est faite sans aucune autre garantie que celle de l'existence de la créance et notamment sans garantie de la solvabilité actuelle ou future du débiteur.

Le **DONATAIRE** disposera à compter de ce jour de la créance donnée comme lui appartenant en pleine propriété.

Le **DONATEUR** met et subroge le **DONATAIRE** sans aucune garantie que celle sus exprimée, dans tous les droits lui profitant en qualité de créancier.

Le **DONATAIRE** étant également associé de la société, la créance donnée viendra s'inscrire au crédit d'un compte à ouvrir à son nom dans les livres de la société.

Dispense de signification à la société :

Monsieur Gérard BOUCHON, agissant en sa qualité de gérant de la SCI 3 B déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'elle accepte la présente donation de créance, et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES BIENS IMMOBILIERS

La donation relative aux biens immobiliers est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que les **DONATAIRES** seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à exécuter et accomplir.

Ils prendront les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Ils feront leur affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujéti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

Ils devront continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Ils seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations du **DONATEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

SERVITUDES

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

En ce qui concerne le bien sis à MONTPELLIER-DE-MEDILLAN (CHARENTE-MARITIME) 5 Rue du Grand Auron

À la connaissance du **DONATEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître BIAIS notaire à SAINTES, le 29 octobre 2007 et publié au service de publicité foncière de SAINTES 1 le 16 novembre 2007 volume 2007P numéro 7193, il a été constitué la servitude ci-après littéralement reproduite :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES : SERVITUDE DE PASSAGE ET DE PASSAGE DE BRANCHEMENT ET CANALISATION

Désignation des biens concernés

Le fonds dominant, propriété de Monsieur Stéphane CONAN et Madame Fabienne LABREIZE, consiste en une parcelle de terrain à bâtir, située à MONTPELLIER DE MEDILLAN (Charente-Maritime), figurant au cadastre sous les références suivantes : section AC numéro 333, Lieudit "l'Enclouse", pour une contenance de 15a 76ca, objet des présentes.

Le fonds servant, propriété de Madame Marie-Béatrice VERGNAUD, consiste en une parcelle de terrain, située à MONTPELLIER DE MEDILLAN (Charente-Maritime), Lieudit "l'Enclouse", pour une contenance de 4a 90ca, figurant au cadastre sous les références suivantes : section AC numéro 334.

Références de publicité foncière

Monsieur Stéphane CONAN et Madame Fabienne LABREIZE sont propriétaires du fonds dominant pour en faire l'acquisition aux termes du présent acte qui sera publié au bureau des hypothèques de SAINTES.

Madame Marie-Béatrice VERGNAUD est propriétaire du fonds servant pour l'avoir reçu aux termes d'un acte contenant donation-partage, reçu par Maître PERROT, notaire à BRUZ, le 25 mai 1990, publié au bureau des hypothèques de SAINTES, le 2 juillet 1990, volume 1990P, numéro 3869.

1°) Servitude de passage

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.

Le droit de passage s'exercera sur une bande de terrain de six mètres de largeur, empierré sur 3,5 mètres de large, son emprise figurant sous teinte rose sur le plan ci-annexé approuvé par les parties.

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, avec tout véhicule ou à pied avec ou sans animaux, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses invités, employés, visiteurs et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Le passage est en nature de sol, il devra être libre à toute heure, aucun véhicule ne pouvant y stationner.

Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection totale ou partielle seront à la charge du propriétaire du fonds servant, par parts viriles.

Il est précisé que la présente constitution de servitude constitue une condition essentielle de la présente vente, dont le coût se trouve inclus dans le prix ci-après stipulé.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

2°) Servitude de passage de branchement et canalisation

A titre de servitude réelle et perpétuelle, et afin de permettre à l'ACQUEREUR, propriétaire du fonds dominant, de raccorder la maison qui sera édifiée sur le terrain objet des présentes aux divers réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eau potable, de téléphone et d'électricité lui conférant ainsi toute autonomie nécessaire, le VENDEUR, propriétaire du fonds servants, concède à l'ACQUEREUR qui l'accepte expressément, une servitude de passage de canalisations et de branchements.

Ladite servitude est figurée en bleu sur le plan annexé aux présentes après mention.

Ce droit de passage de canalisation et de branchements profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droits et préposés, pour leur besoin personnel et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien des canalisations et branchements par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire. Tous les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art et conformément aux normes en vigueur.

L'utilisation de ce passage de canalisation et de branchements, ainsi que les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisance ni de moins-value aux fonds servants.

Le propriétaire du fonds dominant aura également l'obligation de la remise en état de l'assiette de servitude après réalisation de tous les travaux.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €). »

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-DIE-DES-VOSGES (VOSGES) 2 Rue Pasteur

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Il est expressément convenu pour le ou les biens dont l'usufruit et la nue-propriété n'appartiennent pas à la même personne ce qui suit :

- Jouissance des lieux :

L'usufruitier jouira des biens donnés conformément à la loi, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation, il ne pourra en changer la destination qu'avec l'accord préalable du nu-propriétaire et devra avertir le nu-propriétaire de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits. Le nu-propriétaire devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

- Assurance contre l'incendie :

L'usufruitier s'oblige à continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et à en payer l'intégralité des primes. **DONATEUR** et **DONATAIRE** sont avertis par le notaire soussigné de l'obligation qui leur est faite d'informer l'assureur du démembrement de propriété résultant des présentes et qu'il soit expressément stipulé dans le contrat d'assurance qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie soit affectée à la reconstruction du bien.

- Embellissement :

L'usufruitier pourra effectuer dans le bien dont il s'agit, si le **BIEN** donné est un immeuble bâti, tous travaux de décors et d'embellissement dans la mesure où lesdits travaux ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble, et ne sont pas interdits par un règlement ou soumis à autorisation préalable.

L'extinction de l'usufruit ne pourra faire naître d'indemnité au sujet desdits travaux ni d'obligation de remise des lieux dans leur état primitif.

- Réparations :

Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera en sus des réparations dites d'entretien les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

- Impôts et taxes :

L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature afférents au **BIEN**, telles que taxe d'habitation si elle est exigible et taxe foncière.

- Impôt sur la fortune immobilière :

En ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière, le **BIEN** sera à intégrer dans le seul patrimoine de l'usufruitier d'après sa valeur en pleine propriété conformément au premier alinéa de l'article 968 du Code général des impôts.

EXTINCTION DES REPRISES ET RECOMPENSES DES DONATEURS

Les donateurs déclarent, chacun en ce qui le concerne, qu'ils entendent comprendre dans la présente donation, toutes les reprises qu'ils peuvent avoir à exercer actuellement contre leur communauté, et toutes les récompenses qu'ils peuvent lui devoir, sans exception ni réserve, et ce concernant le ou les biens donnés.

En conséquence, ces reprises et récompenses se trouvent éteintes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à MONTPELLIER-DE-MEDILLAN (CHARENTE-MARITIME) 5 Rue du Grand Auron

Un état hypothécaire obtenu à la date du 19 mars 2026, dernier arrêté d'enregistrement, révèle :

- Une inscription de privilège de prêteurs de deniers prise au profit de la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, pour sûreté de la somme en principal de cent quinze mille euros (115 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de SAINTES 1, le 16 juillet 2020, volume 2020V, n°1428, avec effet jusqu'au 5 juin 2031.

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-DIE-DES-VOSGES (VOSGES) 2 Rue Pasteur

Un état hypothécaire obtenu à la date du 28 avril 2026, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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.

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU BIEN DONNE

Préalablement à la signature des présentes, le **DONATAIRE** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le rédacteur des présentes a spécialement informé le **DONATAIRE**, savoir :

- Des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le tribunal judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassse les activités normales attendues de la part du voisinage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Les **DONATAIRES** sont informés :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME

Le **DONATAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **DONATEUR** de son devoir de délivrer au **DONATAIRE** une information complète.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mûres, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location. Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Tableau récapitulatif des risques

Risques pris en compte dans l'ERP		
	Nature du risque	Information du nouveau propriétaire ou du locataire
Plan de prévention des risques naturels (PPRn)	Inondations, mouvements de terrain, avalanches, feux de forêt, séismes, éruptions volcaniques, cyclones	Obligation d'informer des risques naturels
Plan de prévention des risques technologiques (PPRt)	Effet thermique, effet de surpression, effet toxique, projection	Obligation d'informer des risques technologiques
Plan de prévention des risques miniers (PPRm)	Effondrements généralisés ou localisés, affaissements progressifs, tassement, émanations de gaz, émissions de rayonnements ionisants, mouvement de pente, combustion	Obligation d'informer des risques miniers
Sismicité	Risque sismique et cyclonique (classé de normal (catégorie 1 à 4) à spécial)	Obligation d'informer des règles de construction parasismiques imposées dans les communes ayant un niveau de sismicité > 2
Radon	Risque d'émission de radon (gaz naturel radioactif) par les sols	Obligation d'informer si le bien se situe dans une commune à potentiel radon classé à partir du niveau 3
Secteur d'information sur les sols	Risque de pollution des sols	Si connaissance de la pollution des sols, obligation de réaliser des études de sols et de mesures de gestion de la pollution (notamment en cas de changement d'usage des terrains concernés)
Recul du trait de côte	Risque de recul du trait de côte sous l'effet de l'érosion marine	Obligation depuis le 1^{er} janvier 2023 d'informer via l'ERP si le bien se situe dans une commune exposée et de l'encadrement spécifique

		appliqué
Obligations légales de débroussaillage (OLD)	Risque incendie dans les zones soumises à OLD (proximité de zones boisées)	Obligation depuis le 1^{er} janvier 2025 d'informer via l'ERP si le bien se situe sur le zonage soumis à l'obligation et de transmettre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr
Risques pris en compte en complément de l'ERP		
Etat des risques de pollution des sols (ERPS)	Risque de pollution des sols pour les terrains abritant ou ayant abrité des installations soumises à autorisation ou à enregistrement (bases BASIAS et BASOL, ICPE)	Obligation d'informer sur la proximité d' activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes
Aléa retrait gonflement des argiles (étude géotechnique)	Risque de retrait et de gonflement des sols argileux	Obligation depuis le 1^{er} janvier 2020 d'informer du risque RGA (si zones d'exposition moyenne et forte) et de réaliser une étude géotechnique préalable pour évaluer le risque
Plan de protection atmosphérique (PPA)	Risque de pollution de l'air	Outil de planification établi par le préfet visant à préserver la qualité de l'air sur le territoire, notamment pour les agglomérations > 250000 habitants

Un état des risques est annexé.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- L'Etat des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL).

- La base de données GEORISQUES.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

Obligation générale d'élimination des déchets - information

Le **DONATEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne le bien sis à MONTPELLIER-DE-MEDILLAN (CHARENTE-MARITIME) 5 Rue du Grand Auron

Ledit **BIEN** dépend de la communauté de bien existant entre les époux BOUCHON, donateurs aux présentes, par suite de l'acquisition faite sur Monsieur Stéphane Luc Patrice CONAN et Madame Fabienne LABREIZE demeurant ensemble à LA ROCHELLE (17000) 6 square des Crocus, nés savoir, Monsieur à LA ROCHELLE (17000) le 28 février 1974 et Madame à BAZAS (33430) le 7 juillet 1974, suivant acte reçu par Maître Jean-Paul BIAIS, notaire à SAINTES le 17 juin 2020.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINTES 1, le 15 juillet 2020 volume 2020P, numéro 3666.

Antérieurement,

Ledit BIEN appartenait à Monsieur Stéphane CONAN et Madame Fabienne LABREIZE par suite de l'acquisition qu'il en avait faite pour leur compte personnel de Madame Marie-Béatrice VERGNAUD, suivant acte reçu par Maître Jean-Paul BIAIS, notaire à SAINTES le 29 octobre 2007.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINTES, le 16 juillet 2007 volume 2007P, numéro 7193.

Plus antérieurement,

Ledit BIEN appartenait à Madame Marie-Béatrice VERGNAUD pour l'avoir reçu de Madame Jacqueline RAISON suivant acte de donation-partage reçu par Maître Jean PERROT, notaire à BRUZ le 25 mai 1990.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINTES, le 2 juillet 1990 volume 1990P, numéro 3869.

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-DIE-DES-VOSGES (VOSGES) 2 Rue Pasteur

Ledit **BIEN** dépend de la communauté de bien existant entre les époux BOUCHON, donateurs aux présentes, par suite de l'acquisition faite sur Monsieur

Roland Camille BROYART, divorcé et non remarié de Madame Eliane Gisèle Renée Marie Ange OUDOT demeurant à SAINT-DIE rue Pasteur n°2, né le 30 mai 1930 à SAINT-DIE, suivant acte reçu par Maître NICAISE, notaire à SAINT-DIE le 31 décembre 1999.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DIE-DES-VOSGES, le 25 février 2000 volume 2000P, numéro 670.

Antérieurement,

Ledit **BIEN** appartenait à Monsieur BROYART pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître MAIRE, alors notaire à SAINT-DIE le 23 mars 1981 contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé par Monsieur Henri Emile BROYART et Madame Madeleine Françoise Julienne HOFFSTETTER, son épouse, à leurs deux enfants et seuls présomptifs héritiers chacun pour moitié, donataires pour même quotité qui ont expressément accepté, d'immeubles dépendant de leur communauté et partage sans soulte entre les donataires des biens donnés.

La donation a eu lieu sous diverses charges, réserves et conditions aujourd'hui éteintes par suite du décès des donateurs survenus depuis.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DIE-DES-VOSGES, le 24 mars 1981 volume 1728 numéro 3.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

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

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

Les statuts de la société ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

Garantie de passif :

La présente donation est faite sans garantie de passif, le **DONATAIRE** déclarant avoir pris connaissance des comptes de la SCI 3 B.

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 :

« Le capital social est fixé à mille euros (1 000 euros).

Il est divisé en 100 parts de 10 euros chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à **Monsieur Gérard BOUCHON**, cinquante parts sociales en usufruit, numérotées de 1 à 50 inclus, ci 50 parts en usufruit
- à **Monsieur Sébastien BOUCHON**, cinquante parts sociales en pleine propriété, numérotées de 51 à 100 inclus, ci 50 parts en pleine propriété
- à **Monsieur Jean BOUCHON**, quarante neuf parts sociales en nue-propriété, numérotées de 1 à 49, ci 49 parts en nue-propriété
- à **Monsieur Mickaël BOUCHON**, une part sociale en nue-propriété, numérotée 50, ci 1 part en nue-propriété

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.

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.

En l'espèce, Monsieur Gérard BOUCHON gérant de la SCI 3 B déclare accepter au nom de la société la présente donation et dispense expressément le notaire soussigné d'avoir à signifier à la société la présente donation. Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

Pouvoirs - Formalités

Pour l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité consécutives aux présentes, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tout notaire soussigné, à tout collaborateur de l'office ou à tout mandataire de leur choix, aux fins d'effectuer via le guichet des formalités des entreprises, et auprès de tout organisme ou greffe compétent, toutes formalités, paiement des frais et dépôts requis, ainsi que toute formalité modificative ou rectificative rendue nécessaire.

Déclaration sur les plus-values

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur les sociétés, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux.

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

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera :

- publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales ;
- accomplir les formalités requises via le guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

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.

- QUATRIEME PARTIE -
FISCALITE
ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit au profit des **DONATAIRES**, et ce depuis moins de quinze ans.

DROITS

Les droits sont calculés selon les parts théoriques de chacun des **DONATAIRES** dans la masse des lots constitués par le **DONATEUR**.

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible fixé par l'article 779 du Code général des impôts dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au

montant de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES

Les parties sont averties des dispositions de l'article 46 C de l'annexe III du Code général des impôts aux termes desquelles doit être remise au service des impôts du lieu de leur principal établissement, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le premier mai de chaque année, une déclaration indiquant, pour l'année précédente :

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;
- la liste des immeubles de la société ;
- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;
- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;
- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

Cette déclaration est établie en double exemplaire sur une formule délivrée par l'administration. La procédure de vérification de cette déclaration est suivie directement entre le service des impôts et la société.

Le notaire soussigné indique qu'en cas de non-respect de ces dispositions et de non tenue de comptabilité et d'absence d'autonomie financière de la société les présentes seraient soumises à la procédure de l'abus de droit fiscal, la société étant alors considérée comme fictive.

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Sébastien BOUCHON

A reçu de son père :

- Part théorique	84 958,43 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

A reçu de sa mère :

- Part théorique	84 958,43 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Mickaël BOUCHON

A reçu de son père :

- Part théorique	84 958,43 EUR
------------------	---------------

- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

A reçu de sa mère :

- Part théorique	84 958,43 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Jean BOUCHON

A reçu de son père :

- Part théorique	84 958,43 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

A reçu de sa mère :

- Part théorique	84 958,43 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

- CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

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.

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.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

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

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière des VOSGES.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

L'acte sera publié savoir :

En ce qui concerne le lot UN au service de la publicité foncière de SAINTES 1 :

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de CENT QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (144 000,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit CENT QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (144 000,00 EUR) :

				Montant à payer	
144 000,00	x	0,60%	=	864,00	
864,00	x	2,37%	=	20,00	
TOTAL				884,00	

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, une contribution de sécurité immobilière, fixée par l'article 879 du Code général des impôts, sera perçue sur la valeur des droits immobiliers attribués à chaque donataire. Celle-ci s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	144 000,00	0,10%	144,00

En ce qui concerne le lot DEUX au service de la publicité foncière des VOSGES :

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR) :

120 000,00 x 0,60%	=	Montant à payer	720,00
720,00 x 2,37%	=		17,00
TOTAL			737,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, une contribution de sécurité immobilière, fixée par l'article 879 du Code général des impôts, sera perçue sur la valeur des droits immobiliers attribués à chaque donataire. Celle-ci s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	120 000,00	0,10%	120,00

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, notamment les conséquences financières d'un redressement fiscal éventuel, seront à la charge du **DONATEUR** qui s'y oblige.

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.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

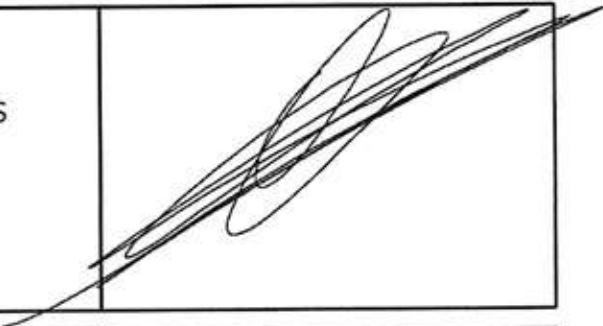
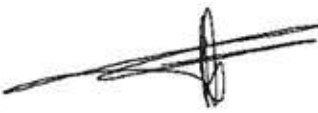
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme BOUCHON Malgorzata a signé à St DIE DES VOSGES le 29 avril 2026	
M. BOUCHON Gérard a signé à St DIE DES VOSGES le 29 avril 2026	
M. BOUCHON Sébastien a signé à St DIE DES VOSGES le 29 avril 2026	
M. BOUCHON Mickaël a signé à St DIE DES VOSGES le 29 avril 2026	
M. BOUCHON Jean a signé à St DIE DES VOSGES le 29 avril 2026	

**et le notaire Me
ANGLESIO DAVID a
signé**

à St DIE DES VOSGES
L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
LE VINGT NEUF AVRIL

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'd' followed by a horizontal stroke extending to the right.

A LA MINUTE SUIVENT LES SIGNATURES

Copie Authentique sur 35 pages

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la
minute



