RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
MONTPELLIER 2
Le 06/10/2025 Dossier 2025 00061070, référence 3404P02 2025 N 03157
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro

DONATION-PARTAGE

Par Benoit et Audrey CONNES
Au profit de leurs filles, Mathilde et Maëlys

101385905
AR/AG/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT SEPT SEPTEMBRE
A SAINT-AFFRIQUE (Aveyron), 1bis Place Lonjon Raynaud
PARDEVANT Maître Antoine ROUGIER Notaire, associé de la Société Civile professionnelle « Jean-Luc BARRAU et Antoine ROUGIER » titulaire d'un Office Notarial à SAINT-AFFRIQUE (Aveyron), 1Bis Place Lonjon Raynaud, identifié sous le numéro CRPCEN 12051,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Benoit Thierry **CONNES**, ingénieur, et Madame Audrey Virginie Elodie **REFREGIER**, assistante maternelle, demeurant ensemble à [redacted] le [redacted] à la mairie de ROQUEFORT-SUR-SOULZON (12250) le 29 juillet 2000 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 [redacted]
Madame est de nationalité [redacted]
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

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

DONATAIRES

1. Mademoiselle Mathilde Zoé **CONNES**, étudiante, demeurant à [redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

2. Mademoiselle Maëlys Amandine **CONNES**, étudiante, demeurant à [redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

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

SEULES ENFANTS du **"DONATEUR"** et ses seules présomptives héritières.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Benoit Thierry CONNES :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Audrey REFREGIER :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Mademoiselle Mathilde Zoé CONNES:

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Mademoiselle Maëlys Amandine CONNES:

- Extrait d'acte de naissance.

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

OBSERVATIONS PRELEMINAIRES

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 DONATIONS ANTERIEURES

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

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

EXPOSE

SCI AB2M IMMO

I- CONSTITUTION ET CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Suivant acte reçu par Maître Antoine ROUGIER, notaire à SAINT AFFRIQUE, le 5 juin 2025,
Il a été constitué entre Monsieur Benoit **CONNES** et Madame Audrey **REFREGIER**, son épouse,

Une société ayant les caractéristiques suivantes :

- **Forme :** Société Civile Immobilière ;
- **Dénomination :** AB2M IMMO ;
- **Objet Social :**
  " l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle), la mise à disposition à titre gratuit au profit de l'un des associés, de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
  Ainsi que la gestion de placements financiers provenant des éventuels bénéfices de la société. (...)" ;
- **Durée :** 99 ans ;
- **Siège Social :** POPIAN (34230), 5 lotissement les jardins du Soleil.

- **Apports :**
  Les associés ont effectué les apports suivants :
  .M. Benoit **CONNES** a fait un apport en numéraire de 600 €,
  .Mme Audrey **CONNES** a fait un apport en numéraire de 600 €.
  Lesdits apports ont été intégralement libérés.

- **Capital social :**

Le capital social a été fixé à la somme de MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200,00 EUR).

Il est divisé en 120 parts sociales de 10 EUR chacune, entièrement souscrites, numérotées de 1 à 120, réparties entre les associés, savoir :

	Parts	Capital
M. Benoit **CONNES**		
- 60 parts numérotées de 1 à 60 inclus Représentant des apports en numéraire	60 parts	600 €
Mme Audrey **CONNES**		
- 60 parts numérotées de 61 à 120 inclus Représentant des apports en numéraire	60 parts	600 €
TOTAL DES PARTS SOCIALES. . . . . :	**120 parts**	
REPRESENTANT LE CAPITAL SOCIAL . . . :		**1.200,00 €**

- **Gérance :**

Ont été nommés co-gérants, Monsieur et Madame Benoit **CONNES,** sans limitation de durée.

Cette société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [redacted] sous le n° 945 341 501.

Est demeuré ci-annexé l'extrait KBis de la société.

II- MODIFICATIONS STATUTAIRES

L'assemblée générale extraordinaire des associés réunie ce jour, dont le procès-verbal a été consigné aux termes d'un acte reçu par Maître Antoine ROUGIER, Notaire soussigné a décidé d'augmenter le capital d'une somme de **80.000 €** pour le porter à **81.200 €,** par apport en nature de Monsieur et Madame Benoit **CONNES** d'un bien immobilier dépendant de leur communauté.

Par suite les parts sont réparties ainsi qu'il suit :

	Parts	***Capital***
*M. Benoit **CONNES***		
- 4060 parts numérotées de 1 à 60 inclus et de 4.121 à 8.120. *Représentant des apports en numéraire et nature*	*4.060 parts*	*40.600 €*
*Mme Audrey **CONNES***		
- 4.060 numérotées de 61 à 4.120 inclus *Représentant des apports en numéraire et nature*	*4.060 parts*	*40.600 €*
TOTAL DES PARTS SOCIALES. . . . . :	***4.120 parts***	
REPRESENTANT LE CAPITAL SOCIAL . . . :		***81.200 €***

III- PATRIMOINE SOCIETAIRE

Les parties conviennent de faire succinctement état du patrimoine sociétaire qui est constitué de biens immobiliers sis à [redacted] (34000).

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à MONTPELLIER (HÉRAULT) (34000) 249 Rue Adrien Proby, dénommé Résidence DOCTEUR PROBY III.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AR	0094	249 RUE ADRIEN PROBY	03 ha 26 a 27 ca	Sol

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro quatre mille neuf (4009)

Un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, comprenant : un séjour avec coin-kitchenette, une salle d'eau avec water-closet, un placard et une terrasse, portant le numéro 9 sur le plan.

Et les seize /treize mille six cent vingt-deuxièmes (16 /13622 èmes) des parties communes générales.

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Antoine ROUGIER, Notaire à SAINT-AFFRIQUE le 27 août 2025, dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

Lot numéro quatre mille dix (4010)

Un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, comprenant : un séjour avec coin-kitchenette, une salle d'eau avec water-closet, un placard et une terrasse, portant le numéro 10 sur le plan.

Et les seize /treize mille six cent vingt-deuxièmes (16 /13622 èmes) des parties communes générales.

Par suite de l'apport immobilier effectué par M. et Mme Benoit **CONNES**, suivant acte reçu par le Notaire soussigné, ce jour, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

IV. - PASSIF BANCAIRE, COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

1. Passif bancaire

Le **DONATEUR** déclare que la **SCI AB2M IMMO** a souscrit en août 2025 auprès du **CREDIT AGRICOLE NORD MIDI PYRENEES** un prêt d'un montant de total de QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS (88 000,00 EUR) pour financer en totalité l'acquisition du bien immobilier sus-désigné (lot n°4009).

Les conditions générales du prêt prévoient que le prêt deviendra immédiatement exigible si bon semble au prêteur en cas de modifications statutaires relatives notamment à la répartition et à la détention du capital de la société et du droit de vote.

En l'état, la renonciation par le prêteur à se prévaloir de cette clause n'a pas encore été réceptionnée par le notaire soussigné.

Les parties, en pleine connaissance de cause, dispensent expressément le notaire soussigné de la production dudit document préalablement à la signature des présentes, déclarant assumer seules les conséquences qui pourraient en résulter.

2. Comptes courants d'associés

Les **DONATEURS** déclarent qu'ils ne détiennent aucun compte courant d'associé.

V.- DISPOSITIONS DIVERSES

1. Conditions imposées par les statuts pour les donations de parts

Aux termes des statuts, il est stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent par l'intermédiaire du guichet unique, d'une copie de l'acte de mutation enregistré.

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

Par suite la donation, au profit des descendants, n'est pas soumise à agrément.

2. Valeur de la part sociale

Compte tenu de la situation comptable active et passive de la société, situation que les parties confirment bien connaître, les parts sociales de la société peuvent être évaluées à une valeur de **DIX EUROS (10,00 EUR) la part.**

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 communs de Madame Audrey CONNES et Monsieur Benoit CONNES

Article un

La nue-propriété des 4060 parts sociales numérotées de 1 à 2090 et de 4121 à 6090 détenues par :

- Monsieur Benoit **CONNES** s'agissant des parts numérotées de 1 à 60 et de 4121 à 6090 ;
- Madame Audrey **CONNES** s'agissant des parts numérotées de 61 à 2090.

Dans la Société dénommée **AB2M IMMO**, Société civile immobilière au capital de 1.200 € dont le siège est à POPIAN (34230), 5 lotissement les jardins du Soleil, identifiée au SIREN sous le numéro 945 341 501 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUARANTE MILLE SIX CENTS EUROS (40 600,00 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 60%, soit: DOUZE MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (12 180,00 EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit: DOUZE MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (12 180,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS,
Ci, ... 16 240,00 EUR

Article deux

La nue-propriété des 4060 parts sociales numérotées de 2091 à 4120 et de 6091 à 8120 détenues par :

- Monsieur Benoit **CONNES** s'agissant des parts numérotées de 6091 à 8120 ;
- Madame Audrey **CONNES** s'agissant des parts numérotées de 2091 à 4120.

Dans la Société dénommée **AB2M IMMO**, Société civile immobilière au capital de 1.200 € dont le siège est à POPIAN (34230), 5 lotissement les jardins du Soleil, identifiée au SIREN sous le numéro 945 341 501 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUARANTE MILLE SIX CENTS EUROS (40 600,00 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 60%, soit: DOUZE MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (12 180,00 EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit: DOUZE MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (12 180,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ... 16 240,00 EUR

Ensemble ..... **32 480,00 EUR**

Valeur totale de la masse .....: 32 480,00 EUR

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 **SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (16 240,00 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Mademoiselle Mathilde CONNES

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

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

Soit la nue-propriété des 4060 parts sociales numérotées de 1 à 2090 et de 4121 à 6090 détenues par Monsieur Benoit **CONNES** et Madame Audrey **CONNES**,

Dans la Société dénommée **AB2M IMMO**, Société civile immobilière au capital de 1.200 € dont le siège est à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro 945 341 501 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

D'une valeur de SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ... 16 240,00 EUR

Soit total égal à ..... 16 240,00 EUR

Attributions à Mademoiselle Maëlys CONNES

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

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

Soit la nue-propriété des 4060 parts sociales numérotées de 2091 à 4120 et de 6091 à 8120 détenues par Monsieur Benoit **CONNES** et Madame Audrey **CONNES**,

Dans la Société dénommée **AB2M IMMO**, Société civile immobilière au capital de 1.200 € dont le siège est à POPIAN (34230), 5 lotissement les jardins du Soleil, identifiée au SIREN sous le numéro 945 341 501 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

D'une valeur de SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS,

Ci,..... 16 240,00 EUR

Soit total égal à ..... 16 240,00 EUR

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

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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.

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 la réserve de jouissance.

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."

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

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

REVERSION D'USUFRUIT – BIENS COMMUNS

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**.

Par dérogation aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, il est expressément stipulé que cette donation d'usufruit ne s'imputera pas sur les droits en usufruit du survivant dans la succession du prémourant.

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.

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.***

Il est néanmoins précisé :

- *Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.*

- *Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.*

- *Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.*

- *Que le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.*

- *Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance. »*

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.

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.

Le **DONATAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement postérieurement à 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.

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 7- CAPITAL SOCIAL***

*Le capital social est fixé à la somme de **QUATRE-VINGT-UN MILLE DEUX CENTS EUROS (81 200,00 EUR).***

Il est divisé en 8120 parts de 10 € chacune, numérotées de 1 à 8120 inclus, attribuées aux associés savoir :

- *en proportion de leurs apports,*
- *suite à l'augmentation de capital consécutive à des apports en nature, suivant acte reçu par Me Antoine ROUGIER, Notaire à SAINT-AFFRIQUE le 27 septembre 2025 ;*
- *et suite à la donation par M. et Mme Benoit CONNES suivant acte reçu par Me Antoine ROUGIER, Notaire à SAINT-AFFRIQUE le 27 septembre 2025.*

	PARTS		
	Usufruit	***Nue Propriété***	***Pleine Propriété***
Monsieur Benoit CONNES			
*- **4060** parts **en usufruit** numérotées de 1 à 60 inclus et de 4.121 à 8.120.* *Représentant des apports en numéraire et nature*	*4060*		
Madame Audrey CONNES			
*- **4060** parts **en usufruit** numérotées de 61 à 4.120.* *Représentant des apports en numéraire et nature*	*4060*		
Mademoiselle Mathilde CONNES			
*- **4060** parts **en nue-propriété** numérotées de numérotées de 1 à 2090 et de 4121 à 6090.* *Suite à la donation de parts de M. et Mme CONNES*		*4060*	
Mademoiselle Maëlys CONNES			
*- **4060** parts **en nue-propriété** numérotées de 2091 à 4120 et de 6091 à 8120.* *Suite à la donation de parts de M. et Mme CONNES*		*4060*	
TOTAL DES PARTS SOCIALES		***8120 parts***	
REPRESENTANT LE CAPITAL SOCIAL		***81.200 EUR***	

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 aux sociétés qu'autant qu'elles lui auront été signifiée par acte d'Huissier de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elles 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.

Dispense de signification

Aux présentes est à l'instant intervenu, Monsieur Benoit **CONNES**, gérant de la **SCI AB2M IMMO**, es-qualité,

Lequel connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, a déclaré, savoir :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente donation ;
- qu'il reconnait la présente donation de parts sociales opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code Civil.

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.

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 :

Mademoiselle Mathilde CONNES a reçu de Madame Audrey CONNES :

Part lui revenant :	8 120,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	8 120,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 8 120,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Mademoiselle Mathilde CONNES a reçu de Monsieur Benoit CONNES :

Part lui revenant :	8 120,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	8 120,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 8 120,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Mademoiselle Maëlys CONNES a reçu de Madame Audrey CONNES :

Part lui revenant :	8 120,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	8 120,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 8 120,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Mademoiselle Maëlys CONNES a reçu de Monsieur Benoit CONNES :

Part lui revenant :	8 120,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	8 120,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €

Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 8 120,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Total des droits à payer	**0,00 €**

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.

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.

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 : [redacted]

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 CONNES Audrey a signé à SAINT-AFFRIQUE le 27 septembre 2025	[redacted]
M. CONNES Benoit a signé à SAINT-AFFRIQUE le 27 septembre 2025	[redacted]
Melle CONNES Mathilde a signé à SAINT-AFFRIQUE le 27 septembre 2025	[redacted]
Melle CONNES Maëlys a signé à SAINT-AFFRIQUE le 27 septembre 2025	[redacted]
et le notaire Me ROUGIER ANTOINE a signé à SAINT-AFFRIQUE L'AN DEUX MILLE VINGT CIN LE VINGT SEPT SEPTEMBRE	[redacted]

POUR COPIE AUTHENTIQUE
sur 20 pages délivrée et certifiée conforme à l'original
par Maître Antoine ROUGIER,
Contenant ni renvoi ni mot rayé nul.

