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

100268701

MD/Admin/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Le SEIZE DÉCEMBRE,
A [redacted] 4 Chemin du Trésor,
PARDEVANT Maître Muriel DEFOSSE TOUAIBIA Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Office Notarial des Baronnies », titulaire d'un office notarial à [redacted] 4 Chemin du Trésor,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Donateur

Monsieur Christophe Michel Didier [redacted]
Madame Stéphanie **KHOURI**, demeurant à [redacted]

[redacted] le [redacted]
[redacted]N LANTENAY (41200) le 22 août 1997 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Philippe MONTAGARD, notaire à VAISON LA ROMAINE, le 5 août 1997.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ci-après dénommé le **"DONATEUR"**,

Donataires

Monsieur Jeremy Charles David Marie **AUGIER**, étudiant, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.

Me Muriel DEFOSSE TOUAIBIA, Notaire associé
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
BUIS-LES-BARONNIES (Drôme)

De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Madame Anaïs Suzanne Noëlle Marie **AUGIER**, 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 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.

DÉCLARATIONS PRÉALABLES 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**.

EXPOSE

ABSENCE DE DONATION(S) ANTERIEURE(S)

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 NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, 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 de QUARANTE NEUF PARTS portant les numéros 2 à 49 de la Société dénommée FASTIGATA au capital de 1.000 EUR ayant son siège social à SAINT ROMAIN EN VIENNOIS 84110, 950, Route de Saint Romain en Viennois, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AVIGNON sous le numéro900 591 314

La valeur vénale de la part étant fixée à DIX EUROS, soit pour les 49 parts données une valeur en pleine propriété de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS, ci 490,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIÉTÉ** est de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS, ci 490,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS, ci 245,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS ci 245,00 EUR

LOT DEUX

LA NUE-PROPRIETE de QUARANTE NEUF PARTS portant les numéros 50 à 99 de la Société dénommée FASTIGATA Société Civile Immobilière au capital de 1.000 EUR ayant son siège social à SAINT ROMAIN EN VIENNOIS 84110, 950, Route de Saint Romain en Viennois, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AVIGNON sous le numéro 900591314

Me Muriel DEFOSSE TOUAIBIA, Notaire associé
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
BUIS-LES-BARONNIES (Drôme)

La valeur vénale de la part étant fixée à DIX EUROS, soit pour les 49 parts données une valeur en pleine propriété de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS, ci 490,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIÉTÉ** est de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS, ci 490,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS, ci 245,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS ci 245,00 EUR

LOT TROIS

LA NUE-PROPRIETE de QUARANTE NEUF (49) parts portant les numéros 2 à 49 de la Société dénommée 113 HILL STREET, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 EUR ayant son siège social à Mont Vert 84110 SEGURET immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AVIGNON sous le numéro 839 167 913

La valeur vénale de la part étant fixée à DIX EUROS, soit pour les 49 parts données une valeur en pleine propriété de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS, ci 490,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIÉTÉ** est de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS, ci 490,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS, ci 245,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS ci 245,00 EUR

LOT QUATRE

LA NUE-PROPRIETE de QUARANTE NEUF (49) parts portant les numéros 50 à 99 de la Société dénommée 113 HILL STREET, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 EUR ayant son siège social à Mont Vert 84110 SEGURET immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AVIGNON sous le numéro 839 167 913

La valeur vénale de la part étant fixée à DIX EUROS, soit pour les 49 parts données une valeur en pleine propriété de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS, ci 490,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIÉTÉ** est de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS, ci 490,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS, ci 245,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée

Une valeur de DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS ci 245,00 EUR

- 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 égalitairement entre les **DONATAIRES**, à concurrence de 490 EUR chacun 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 Jeremy AUGIER
Le lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » pour une valeur de 245,00 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** » pour une valeur de 245,00 EUR

A Madame Anaïs AUGIER
Le lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » pour une valeur de 245,00 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** » pour une valeur de 245,00 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.

ORIGINE DES FONDS

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

CONDITIONS PARTICULIÈRES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTÉ

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**.

INTERDICTION D'ALIÉNER 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 le caractère familial des sociétés dont les titres sont présentement donnés.

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 RÉVOCATOIRE

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

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

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

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

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments."

Action révocatoire pour cause d'ingratitude

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

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

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT À ALIÉNATION

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.

AUTORISATION DE DISPOSER

Les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués :

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

Le **DONATEUR** valide la renonciation des **DONATAIRES** au droit de suite attaché à l'action en réduction.

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

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

EXECUTION DES DONS ET LEGS AU PROFIT DU CONJOINT DU DONATAIRE ET EXERCICE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** entend, que l'exercice du droit de retour ci-dessus prévu ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou legs mais en usufruit seulement que les **DONATAIRES** pourraient faire au profit de leur conjoint sur tous les biens reçus.

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour, le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

Me Muriel DEFOSSE TOUAIBIA, Notaire associé
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
BUIS-LES-BARONNIES (Drôme)

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 RÉSERVÉ

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 : . En cas de démembrement du droit de propriété, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus propriétaires, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la liquidation de la société, l'augmentation ou la réduction de son capital, lesquelles sont du ressort des nus propriétaires.

Les nus propriétaires et les usufruitiers doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas les droits de vote. Ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Les nus propriétaires émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite

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

En ce qui concerne la société FASTIGATA :

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Ces statuts ont été établis par acte sous signature privée en date du 2 juin 2021, enregistrés.

La société a pour objet : La propriété, l'édification, l'administration et la gestion par location, bail ou autrement, de tous immeubles et biens immobiliers dont elle deviendra propriétaire par voie d'acquisiton, échange, apport ou autrement, .

La société est actuellement dirigée par Monsieur Christophe AUGIER.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

- à M. Christophe AUGIER

99 parts sociales portant les numéros 1 à 99 ci 99 parts

- à M. Marc AUGIER

1 part sociale portant le numéro 100 ci 1 part.

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour, à l'exception des articles 13.3 et 13.4 des statuts modifiés en vertu d'une délibération de la collectivité des associés en date du 7 décembre 2023 dont la copie certifiée conforme par le gérant et demeurée ci-annexée.

Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

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

- article 13.3 :

« En cas de démembrement du droit de propriété, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus propriétaires, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la liquidation de la société, l'augmentation ou la réduction de son capital, lesquelles sont du ressort des nus propriétaires.

Les nus propriétaires et les usufruitiers doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas les droits de vote. Ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Les nus propriétaires émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite ».

- article 13.4 :

« En cas de distribution de réserves en numéraire, la somme revenant aux titulaires de titres démembrés reviendra intégralement à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit, sauf convention contraire stipulée entre les parties et préalablement notifiée à la Société. Une créance de quasi-usufruit sera constituée au profit du nu-propriétaire conformément à l'article 587 du Code civil »

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 14 décembre 2023 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée.

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 – MONTANT DU CAPITAL – PARTS SOCIALES

Me Muriel DEFOSSE TOUAIBIA, Notaire associé
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
BUIS-LES-BARONNIES (Drôme)

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) et est divisé en CENT (100) parts de dix euros (10,00 eur) chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :

- à M . Christophe AUGIER

La pleine propriété d'une part sociale portant le numéro 1 ci 1PP
L'usufruit de 98 parts sociales portant les numéros 2 à 98 ci 98 U
- à M. Jeremy AUGIER la nue propriété de 49 parts sociales
portant les n°s 2 à 49 ci ci 49 NP
- à Mme Anaïs AUGIER la nue propriété de 49 parts sociales
Portant les n°s 50 à 99 ci ci 49 NP
- à M. Marc AUGIER la pleine propriété d'une part sociale
portant le numéro 100
ci 1 PP
ci 1 PP
98PP 2PP

Total 100 parts sociales »

»

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 d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En l'espèce, aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur Marc André Paul Marie **AUGIER**, Président de société, demeurant à [redacted]

Associé de la SCI FASTIGATA titulaire d'une part sociale,

Est présent à l'acte,

Monsieur Christophe AUGIER agissant en outre aux présentes en sa qualité de gérant de la SCI FASTIGATA,

Les associés étant tous présents, ils déclarent accepter la présente cession et y donner leur consentement, par suite la signification prévue par l'article 1690 du Code Civil n'est pas requise .

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

Déclaration sur les plus-values

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

Déclaration sur les plus-values

Les dispositions contenues à l'article 151 septies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **DONATEUR**.

L'article 151 septies du code général des impôts, exonère d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou parts de sociétés de personnes considérés comme des éléments d'actif professionnels. L'exonération est totale ou partielle selon le montant des recettes annuelles telles que fixées par cet article, l'activité en question devant avoir été exercée pendant au moins cinq ans.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-10-10-20.

Le régime prévu par cet article ne présente pas un caractère obligatoire et n'est mis en œuvre que sur option du contribuable. Celle-ci est exercée lors du dépôt de la déclaration de cessation ou de cession, au moyen d'un document signé, établi sur papier libre, indiquant l'option pour l'exonération de l'impôt sur les plus-values sur le fondement de l'article 151 septies du Code général des impôts ainsi que la date de la cession de l'entreprise, de la branche complète d'activité ou des parts.

Il incombe au contribuable d'être en mesure de justifier qu'il respecte les conditions prévues pour bénéficier de ce régime de faveur.

Il est fait observer que la transmission de cette branche d'activité doit opérer un transfert complet des éléments essentiels de cette activité tels qu'ils existaient dans le patrimoine du **DONATEUR** et dans des conditions permettant au **DONATAIRE** de disposer durablement de tous ces éléments.

Le **DONATEUR**, connaissance prise des conditions, déclare vouloir bénéficier de ces dispositions.

En ce qui concerne la société 113 HILL STREET :

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Ces statuts ont été établis par acte sous signature privée en date du 18 avril 2018, enregistrés.

La société a pour objet : l'acquisition, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, la gestion, la location et l'administration de tous immeubles dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

La société est actuellement dirigée par Monsieur Christophe AUGIER.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

- à M. Christophe AUGIER
99 parts sociales numérotées 1 à 99 ci — 99 parts sociales
- à M. Marc AUGIER
1 part sociale ci — 1 part sociale
portant le numéro 100

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour, à l'exception des articles 13.3 et 13.4 des statuts modifiés en vertu d'une délibération de la collectivité des associés en date du 7 décembre 2023 dont la copie certifiée conforme par le gérant et demeurée ci-annexée.

<u>Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :</u>

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

- article 13.3 :

« En cas de démembrement du droit de propriété, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus propriétaires, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la liquidation de la société, l'augmentation ou la réduction de son capital, lesquelles sont du ressort des nus propriétaires.

Me Muriel DEFOSSE TOUAIBIA, Notaire associé
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
BUIS-LES-BARONNIES (Drôme)

Les nus propriétaires et les usufruitiers doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas les droits de vote. Ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Les nus propriétaires émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite ».

- article 13.4 :

« En cas de distribution de réserves en numéraire, la somme revenant aux titulaires de titres démembrés reviendra intégralement à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit, sauf convention contraire stipulée entre les parties et préalablement notifiée à la Société. Une créance de quasi-usufruit sera constituée au profit du nu-propriétaire conformément à l'article 587 du Code civil »

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 7 décembre 2023 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée.

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 MILLE EUROS (1.000,00 EUR) et est divisé en CENT (100) parts sociales de dix euros (10,00 eur) chacune, numérotées de 1 à 100, toutes de même catégorie, réparties entre les associés dans les conditions suivantes :

- à M . Christophe AUGIER

La pleine propriété d'une part sociale portant le numéro 1 ci 1PP

L'usufruit de 98 parts sociales portant les numéros 2 à 98 ci 98 U

- à M. Jeremy AUGIER la nue propriété de 49 parts sociales portant les n°s 2 à 49 ci ci 49 NP

- à Mme Anaïs AUGIER la nue propriété de 49 parts sociales Portant les n°s 49 à 99 ci ci 49 NP

- à M. Marc AUGIER la pleine propriété d'une part sociale portant le numéro 100

ci 1 PP

98PP 2PP

Total 100 parts sociales »

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 d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Monsieur Marc André Paul Marie **AUGIER**, Président de société, demeurant à [redacted]

Associé de la SCI FASTIGATA titulaire d'une part sociale,

Est présent à l'acte,

En l'espèce, Monsieur Christophe AUGIER agissant en qualité de gérant de la SCI 113 HILL STREET,

dernier déclare accepter ès qualités la présente cession et y donner son consentement, par suite la signification prévue par l'article 1690 du Code Civil n'est pas requise .

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

Déclaration sur les plus-values

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

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 ANTÉRIEURES

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 ;

Me Muriel DEFOSSE TOUAIBIA, Notaire associé
BUIS-LES-BARONNIES (Drôme)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

[redacted]

- 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 31du 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 Jeremy AUGIER

- Part théorique	**450,00 EUR**
- Abattement légal disponible	**100.000,00 EUR**
- Base taxable	**Néant**

TABLEAU DES DROITS

Madame Anaïs AUGIER

- Part théorique	**450,00 EUR**
- Abattement légal disponible	**100000**
- Base taxable	**Néant**

- CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

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.

ENREGISTREMENT

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

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites et conséquences, 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 - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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.

Me Muriel DEFOSSE TOUAIBIA, Notaire associé
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
BUIS-LES-BARONNIES (Drôme)

[redacted]

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MÉDIATION

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 DONNÉES 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.

[redacted]

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'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ 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 sur dix-sept pages

Comprenant **Paraphes**

- renvoi approuvé : 1
- blanc barré :/
- ligne entière rayée :/
- nombre rayé :6
- mot rayé : 2

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 17 pages, sans renvoi ni mot nul.

