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

19237402
MB/MFO/

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE VINGT HUIT JUIN

A [redacted] , 3 rue du Four à Chaux

PARDEVANT Maître Laurent BARET Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel BARET, Patrick VALERY, Jacques RIVIERE, Anne BOST-BENCHÂA, Pascal GILLOT et Dorine KIN SIONG-LAW KOUN, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à SAINT-PIERRE (Réunion), 3 rue du Four à Chaux,

EST ETABLIE LE PRESENT ACTE CONTENANT :

DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur Luc José Prosper **DARMON**, sans profession, demeurant à SAINT-PAUL (97460) 113 route de Cambaie.
[redacted] le 18 juin 1958.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé " le **DONATEUR**"

DONATAIRE :

1- Mademoiselle Laëtitia **DARMON**, étudiante, demeurant à [redacted] Maison des Provinces de France, de passage à la Réunion.

[redacted] le [redacted]

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

2- Mademoiselle Léa **DARMON**, lycéenne, demeurant à [redacted]

[redacted] le [redacted]

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

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

Ci-après dénommées "le **DONATAIRE**" ou "les **DONATAIRES**",

INTERVENANT :

Madame Colette Marie Louise **GREGOIRE**, retraitée, demeurant à [redacted]

[redacted] le [redacted]
ieur Albert Gilbert **DARMON**
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Luc DARMON est présent à l'acte.

- Mademoiselle Laëtitia DARMON est présente à l'acte.

- Mademoiselle Léa DARMON est présente à l'acte.

- Madame Colette DARMON est présente à l'acte.

DECLARATIONS PREALABLES

Les parties déclarent :

- Que les **DONATAIRES** sont les deux et seuls présomptifs héritiers du **DONATEUR**.

- Que leur état-civil et leur domicile est celui indiqué 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.

- Avoir été informées des dispositions relatives aux aides sociales, des modalités de récupération de certaines d'entre elles lorsque la donation intervient soit après leur obtention soit dans les dix années précédant celle-ci. Ils déclarent ne pas percevoir actuellement d'aides susceptibles de donner lieu à récupération et ne pas envisager d'en percevoir dans les dix années à venir.

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.

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation au profit des **DONATAIRES** aux présentes.

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

EXPOSE

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DENOMMEE 3 LD

CONSTITUTION :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à SAINT-PIERRE (Réunion) du 16 septembre 2003, enregistré à la Recette principale des Impôts de [redacted] le 23 septembre 2003, bordereau 2003/304, case n° 12, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée **SCI 3 LD** dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

SIEGE SOCIAL :

Le siège de la société est fixé à [redacted]

IMMATRICULATION :

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de [redacted] sous le numéro 450 252 150.

DUREE :

La société a été constituée pour une durée de cinquante (50) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés intervenue le 14 octobre 2003 soit jusqu'au 13 octobre 2053.

OBJET SOCIAL :

L'objet de la société est ci-après littéralement retranscrit :

« La Société a pour objet :

- *l'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'entretien, la conservation, l'exploitation, la location de tous terrains ou immeubles,*

- *la gestion du patrimoine immobilier,*

- *toutes divisions et appropriations desdits terrain et immeubles ainsi que l'édification de toutes constructions éventuelles sur ces terrains,*

- *l'administration et l'exploitation par bail avec ou sans promesse de vente, ou l'acquisition par voie d'apport ou autrement de tout ou partie des biens mobiliers et immobiliers, actifs et passifs dépendant de maisons ou sociétés ayant un objet identique ou similaire à celui de la société,*

- *éventuellement 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.*

CAPITAL SOCIAL :

Le capital social est fixé à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR)

Il est divisé en 75 parts, de 2 euros chacune, numérotées de 1 à 75 détenues à ce jour comme suit :

- Monsieur Luc DARMON,
La pleine propriété de 74 parts sociales numérotées de 1 à 74.
La moitié en nue-propriété de la part sociale numérotée 75.

- Madame Colette DARMON,
La moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit de la part sociale numérotée 75.

EXERCICE SOCIAL :

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

REGIME FISCAL :

Le DONATEUR déclare que la société est soumise au régime fiscal de l'impôt sur les sociétés

GERANCE :

Monsieur Luc DARMON, est l'actuel gérant de la société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes des statuts et ce pour une durée indéterminée

Un extrait K/bis de la société demeure annexé aux présentes après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS DU DONATEUR

Les soixante-quinze (75) parts sociales numérotées de 1 à 75 appartiennent au **DONATEUR**, les parts 1 à 74 pour la totalité en pleine propriété, et la part numérotée 75 pour la moitié en nue-propriété, à savoir :

1°) La totalité en pleine propriété des parts numérotées 1 à 38, par suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de la constitution de la société, le 16 septembre 2003, en contrepartie de son apport de la somme de SOIXANTE-SEIZE EUROS (76,00 EUR).

2°) La moitié en usufruit des parts numérotées 39 à 75, par suite du décès survenu à [redacted] le 19 octobre 2012 de Monsieur Albert Gilbert DARMON, en son vivant retraité, demeura [redacted]

Monsieur Albert Gilbert DARMON a laissé pour lui succéder :

a) Madame Colette Marie Louise GREGOIRE, susnommée, son épouse survivante, commune en bien, bénéficiaire légale et donataire de son époux aux termes d'une donation entre époux à cause de mort reçue par Maître Denis MALTERRE, notaire à LONGJUMEAU (Essonne) le 26 novembre 1979, régulièrement enregistrée ;
b) Monsieur Luc DARMON, **DONATEUR** aux présentes, son fils unique issu de son union avec son conjoint survivant.

Ainsi constaté aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître Michel BAIN, notaire à DRAGUIGNAN le 24 septembre 2013.

Aux termes de cet acte le conjoint survivant a déclaré accepter le bénéfice de la donation entre époux à cause de mort et de ces droits légaux en en ce qu'ils portent sur l'usufruit de l'universalité des biens dépendants de la succession.

3°) La moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit des parts numérotées 39 à 74 pour les avoir reçues en donation de Madame Colette Marie Louise GREGOIRE, [redacted] de Monsieur Albert Gilbert DARMON, susnommée, sa mère dont il est le seul enfant et seul présomptif héritier.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BAIN, notaire à DRAGUIGNAN, le 13 mai 2014.

Aux termes de cet acte Madame DARMON a renoncé au droit de retour conventionnel et à l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

Originairement, les parts numérotées 39 à 75 dépendaient de la communauté existant entre Monsieur Albert Gilbert DARMON et Madame Colette Marie Louise GREGOIRE, son épouse, par suite de l'attribution qui en a été faite à Monsieur Albert Gilbert DARMON lors de la constitution de la société, le 16 septembre 2003, en contrepartie de son apport de la somme de SOIXANTE-QUATORZE EUROS (74,00 EUR) au moyen de denier provenant de ladite communauté.

PATRIMOINE DE LA SOCIETE

A) Le **DONATEUR** déclare que la société dénommée SCI 3 LD est propriétaire des biens immobiliers ci-après désignés :

I - Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence LES PETUNIAS » sis à SAINT-PAUL (97460) , 174 rue Jean Albany, La Saline.

Composé d'un bâtiment unique, élevé d'un étage sur deux sous-sols et rez-de-chaussée, et comprenant :

- au second sous-sol : un local à usage de dépôt ;
- au premier sous-sol : vingt emplacements de stationnement ;
- au rez-de-chaussée : quatre locaux commerciaux ;
- à l'étage : deux appartements de type F 4.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
EP	298	VUE BELLE	00 ha 27 a 24 ca

- <u>Désignation des BIENS</u> :

<u>Lot numéro un (1)</u>

Au rez-de-chaussée, un local commercial d'une superficie privative de 91,01 m², 1er local à gauche dans la galerie, façade A, Angle Est de l'immeuble.
Entrée n°184, à gauche dans le hall d'entrée commun, au rez de chaussée de l'immeuble.

Et les huit cent dix-neuf/dix millièmes (819/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

<u>Lot numéro deux (2)</u>

Au rez-de-chaussée, un local commercial d'une superficie de 141,74 m², au fond de la galerie sur la gauche, Angle Sud de l'immeuble.
Entrée n°180, porte à gauche dans le hall d'entrée commun, au rez de chaussée de l'immeuble.

Et les mille deux cent quinze/dix millièmes (1215/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

<u>Lot numéro quatre (3)</u>

Au rez-de-chaussée, un local commercial d'une superficie de 90,66 m², 1er local à droite dans la galerie, Angle Nord de l'immeuble.
Entrée n°174, à droite dans le hall d'entrée commun, au rez de chaussée de l'immeuble.

Et les huit cent seize/dix millièmes (816/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

<u>Lot numéro quatre (4)</u>

Au rez-de-chaussée, un local commercial d'une superficie de 141,09 m², au fond à droite de la galerie, Angle Ouest de l'immeuble.
Entrée n°178, porte à gauche dans le hall commun, au rez de chaussée de l'immeuble.

Et les mille quatre cent cinquante-trois/dix millièmes (1210/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

<u>Lot numéro sept (7)</u>

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 12,00 m² soit 5,00 m x 2,40 m, et portant le n°01 au plan du sous-sol

Et les quarante et un/ dix millièmes -41/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 12,00 m² soit 5,00 m x 2,40 m, et portant le n°02 au plan du sous-sol

Et les quarante et un/ dix millièmes -41/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 12,50 m² soit 5,00 m x 2,50 m, et portant le n°05 au plan du sous-sol

Et les quarante-trois/ dix millièmes (43/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 12,50 m² soit 5,00 m x 2,50 m, et portant le n°06 au plan du sous-sol

Et les quarante-trois/ dix millièmes (43/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°07 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°08 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°11 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°12 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°13 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°14 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-et-un (21)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°15 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°16 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°17 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°18 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 11,00 m² soit 5,00 m x 2,20 m, et portant le n°19 au plan du sous-sol

Et les trente-huit/ dix millièmes (38/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26)

Au premier sous-sol, un emplacement de parking, d'une surface de 15,00 m² soit 5,00 m x 3,00 m, et portant le n°20 au plan du sous-sol

Et les cinquante/ dix millièmes (50/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27)

Au second sous-sol, une cave à usage de dépôt d'une surface au sol de 180,55 m².

Située façade Nord-Ouest, sous le lot n°28.

Entrée par la rampe d'accès et le parking poids lourds.

Ensemble avec le lot n°28, la jouissance exclusive de la rampe d'accès et du parking poids lourds sur une surface de 1000 m² environ. Un passage doit être réservé à la sortie de secours piétonne du parking souterrain de l'immeuble.

Et les mille deux cent quinze/ dix millièmes (1215/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq mille deux cent soixante-quatorze/ dix millièmes (5274/10000 èmes) des parties communes spéciales.

Lot numéro vingt-huit (28)

Au premier sous-sol, un local commercial d'une superficie privative de 87,78 m².

Située façade Nord-Ouest, sous les lots 03 et 04, et au-dessus du lot n°27. Entrée par la rampe d'accès et le parking poids lourds., porte située à droite de la sortie de secours du parking souterrain.

Ensemble avec le lot n°27, la jouissance exclusive de la rampe d'accès et du parking poids lourds sur une surface de 1000 m² environ. Un passage doit être réservé à la sortie de secours piétonne du parking souterrain de l'immeuble.

Et les mille quatre-vingt-neuf/ dix millièmes (1089/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre mille sept cent vingt-six/ dix millièmes (4726/10000 èmes) des parties communes spéciales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Guy DOUYERE notaire à LE PORT (REUNION) le 8 septembre 2005 publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS (REUNION) le 8 mars 2006, volume 2006P, numéro 2106.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier LE GOFF, notaire à SAINT-PIERRE (REUNION) le 21 août 2014, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS (REUNION) le 23 septembre 2014, volume 2014P, numéro 5099.

Origine de propriété du bien :
La société est propriétaire du bien ci-dessus désigné savoir,

1°) Les lots 1, 2, 4, et 27 pour en avoir fait l'acquisition de :
- Madame Marie Louise DELGARD, retraitée, [redacted] née à [redacted]njamin INCANA et non remariée.
- Monsieur Gérald Jean Debis INCANA, directeur de société, [redacted] de Madame Christine Marie-Hélène HEEKENG, demeurant à SAINT-GILLES-LES-BAINS, commune de SAINT-PAUL (97434), 12 rue Bois de Pomme, Lot les Coteaux de l'Hermitage, né à [redacted] le [redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier LE GOFF, notaire à SAINT-PIERRE (97410), le 28 décembre 2005.

Moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (457 000,00 EUR), en ce compris la commission d'agence due par le VENDEUR à l'agence immobilière REUNION OUEST IMMOBILIER d'un montant de dix-huit mille deux cent quatre-vingt-treize euros et quatre-vingt-huit centimes (18 293,88 eur), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-RÉUNION le 24 janvier 2006, volume 2006P, numéro 656 et a fait l'objet d'une reprise pour ordre publiée le 13 mars 2006, volume 2006D, numéro 4019.

Cet acte a été suivi d'un rectificatif en date du 25 juin 2007 publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-RÉUNION le 6 juillet 2007, volume 2007 P, numéro 5576 lequel a fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 12 septembre 2007 publiée le 19 septembre 2007, volume 2007P, numéro 7376.

2°) Les lots 3, 24, 25 et 26 pour en avoir fait l'acquisition de :
- Madame Marie Louise DELGARD, susnommée.
- Monsieur Gérald Jean Debis INCANA, susnommé.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guy DOUYERE notaire à LE PORT (REUNION), le 26 juin 2007.

Moyennant le prix de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR).

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-RÉUNION le 10 août 2007, volume 2007P, numéro 6474.

3°) Les lots 7, 8, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22 et 23 pour en avoir fait l'acquisition de :
- Madame Marie Louise DELGARD, susnommée.
- Monsieur Gérald Jean Debis INCANA, susnommé.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Léo HOARAU, lors notaire à SAINT-PIERRE (97410), le 12 mai 2009.

Moyennant le prix de TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (32 500,00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-RÉUNION le 15 juin 2009, volume 2009P, numéro 3708.

4°) Le lot 28, pour se l'être fait attribué par suite de la modification de l'état description de l'état descriptif de division - règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier LE GOFF, notaire à SAINT-PIERRE (REUNION) le 21 août 2014, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS (REUNION) le 23 septembre 2014, volume 2014P, numéro 5099.

Situation hypothécaire :

Un état hypothécaire délivré par le Service de la publicité foncière et de l'enregistrement de SAINT DENIS (REUNION) le 23 mai 2019 révèle que ledit bien immobilier est libre de toute inscription à l'exception de :

1°) Les lots 1, 2, 4, et 27 : Inscription de privilège de prêteur de deniers au profit de la société dénommée « CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION », Société Coopérative à capital et personnel variables, régie par les articles L 512-20 et suivants du Code Monétaire et Financier, et par le Code Rural, ainsi que les textes subséquents, dont le siège social est à SAINT DENIS 97400 (Réunion), Parc Jean de Cambiaire, Cité des Lauriers, identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 312 617 046 au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS.

Pour un montant en principal de 430.500,00 Euros et en accessoire de 43.050,00 Euros et dont la date d'extrême effet est le 31 décembre 2023.

Inscription prise aux termes d'un acte reçu par Olivier LE GOFF, notaire à SAINT-DENIS (97400), le 28 décembre 2005, et publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-RÉUNION le 24 janvier 2006, volume 2006V, numéro 392, ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre publiée le 13 mars 2006 volume 2006D, numéro 4020.

2°) Les lots 7, 8, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22 et 23 de :

- Inscription de privilège de prêteur de deniers au profit de la société dénommée « CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION », susnommée.

Pour un montant en principal de 32.500,00 Euros et en accessoire de 3.250,00 Euros et dont la date d'extrême effet est le 30 avril 2020.

Inscription prise aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Léo HOARAU, lors notaire à SAINT-PIERRE (97410), le 12 mai 2009, et publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-RÉUNION le 15 juin 2009, volume 2009V, numéro 2079.

- Inscription d'une hypothèque conventionnelle au profit de la société dénommée « CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION », susnommée.

Pour un montant en principal de 35.000,00 Euros et en accessoire de 3.500,00 Euros et dont la date d'extrême effet est le 30 avril 2020.

Inscription prise aux termes d'un acte reçu Jean-Léo HOARAU, lors notaire à SAINT-PIERRE (97410), le 12 mai 2009, et publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-RÉUNION le 15 juin 2009, volume 2009V, numéro 2081.

II - Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence LES MARQUISES » sis à SAINT-DENIS (97400) , 105 rue de la République.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	29	33 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 32 a 60 ca
AH	140	105 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 36 a 19 ca

Total surface : 00 ha 68 a 79 ca

- <u>Désignation des BIENS</u> :

<u>Lot numéro quarante-et-un (41)</u>

Dans le bâtiment A, escalier A, au R+4+combles dans le hall en face de la cage d'escalier, 1ère porte à gauche,

Un appartement en duplex de type T3 comprenant un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un w ;c, un débarras, dégagements, et le droit de jouissance exclusive d'une varangue prolongée d'une terrasse et de deux balcons.

Et les soixante-seize/cent millièmes (1487/100000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre cent trente-deux/dix millièmes (432/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

<u>Lot numéro cent quatre-vingt-seize (196)</u>

Sous les bâtiments A-B-C, au R-1,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 100 au plan des parkings.

Et les trente/cent millièmes (30/100000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent trois/dix millièmes (103/10000 èmes) des parties communes particulières aux niveaux parking.

<u>ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE</u>

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Nathalie BARRAUD notaire à SAINT-DENIS (REUNION) le 30 septembre 2005 publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS (REUNION) le 26 octobre 2005, volume 2005P, numéro 6916.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Nathalie BARRAUD, notaire à SAINT-DENIS (REUNION) le 18 août 2006, publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS (REUNION) le 20 septembre 2006, volume 2006P, numéro 6404.

<u>Origine de propriété du bien</u> :

La société est propriétaire du bien ci-dessus désigné pour en avoir fait l'acquisition, de :

Monsieur Daniel Jean-Baptiste GIORDANI, chef d'entreprise, et Madame Marie-Clarisse Françoise Gilberte GALLAY, retraitée, son épouse, demeurant [redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Grégory BILLON, notaire à SAINT-DENIS (97400), le 6 octobre 2016.

Moyennant le prix de DEUX CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (252 000,00 EUR), s'appliquant aux biens mobiliers à concurrence de cinq mille euros (5 000,00 eur) et aux biens immobiliers à concurrence de deux cent quarante-sept mille euros (247 000,00 eur), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-RÉUNION le 12 octobre 2016, volume 2016P, numéro 6092.

Situation hypothécaire :

Un état hypothécaire délivré par le Service de la publicité foncière et de l'enregistrement de SAINT DENIS (REUNION) le 23 mai 2019 révèle que ledit bien immobilier est libre de toute inscription à l'exception de :

Inscription de privilège de deniers au profit de la Société dénommée LA BANQUE POSTALE, Société anonyme à directoire au capital de 4.046.407.595 €, dont le siège est à PARIS CEDEX 06 (75275), 115 rue de Sèvres, siège central : Le Crossing, 30 Boulevard Gallieni, 92130 ISSY LES MOULINEAUX, identifiée au SIREN sous le numéro 421100645 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, code APE 6419Z, intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n°07 023 424.

Pour un montant en principal de 230.000,00 Euros et en accessoire de 34.500,00 Euros et dont la date d'extrême effet est le 10 septembre 2034.

Inscription prise aux termes d'un acte reçu par Maître Grégory BILLON, notaire à SAINT-DENIS (97400), le 6 octobre 2016, et au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-RÉUNION le 12 octobre 2016, volume 2016V, numéro 3589.

B) Le **DONATEUR** déclare:

- que la société a la charge du remboursement des prêts suivant :

Emprunt n° 90011801797 souscrit auprès du Crédit Agricole de la Réunion, dont le solde restant à rembourser au 31 décembre 2018 s'élevait à 72 010,00 EUR ;

Emprunt n° 90011662693 souscrit auprès du Crédit Agricole de la Réunion, dont le solde restant à rembourser au 31 décembre 2018 s'élevait à 1 521,00 EUR, et aujourd'hui entièrement remboursé ainsi déclaré par le DONATEUR.

Emprunt n° 2016A831A1L00001 souscrit auprès de la Banque Postale, dont le solde restant à rembourser au 31 décembre 2018 s'élevait à 203 027,00 EUR ;

- qu'il est inscrit dans les livres de la société :

Un compte-courant d'associé dont est titulaire Madame Colette DARMON, susnommée, pour un montant au 31 décembre 2018 de 76 409,00 EUR ;

Un compte-courant d'associé dont est titulaire Madame Luc DARMON, **DONATEUR** aux présentes, pour un montant au 31 décembre 2018 de 6 955,00 EUR ;

Les **DONATAIRES** déclarent en avoir parfaite connaissance tant de l'existence de ces comptes-courant que de leur montant.

Les **DONATAIRES** déclarent avoir une parfaite connaissance de l'état actuel du patrimoine de la société tant dans ses éléments actifs que passifs, et avoir libre accès aux derniers documents comptables de la société et déclarent vouloir par conséquent, dispenser le notaire soussigné de présenter plus précisément le patrimoine de la société.

Une copie des comptes annuels de la société pour l'exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 demeure annexé aux présentes.

C) Un état des inscriptions délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de SAINT-DENIS (REUNION) ne relève l'existence d'aucune inscription sur les parts sociales de la société dénommée SCI 3 LD.

AGREMENT :

Il résulte de l'article 13 des statuts intitulé « Cession et transmission des parts sociales », ce qui suit ci-après littéralement retranscrit par extrait :

« […] *Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de donation. […]* »

La présente mutation de parts sociales n'est par conséquent pas soumise à la procédure d'agrément.

CECI EXPOSE, il est passé à la **MODIFICATION PREALABLE DES STATUTS** puis à la **DONATION** de parts sociales objet des présentes.

MODIFICATION PREALABLE DES STATUTS

Monsieur Luc José Prosper **DARMON**, donateur aux présentes, et Madame Colette Marie Louise **DARMON**, intervenante aux présentes, seuls et unique associés de la société dénommée **SCI 3 LD**, ainsi qu'il a été exposé ci-dessus, entendent par leur participation collective au présent acte, et préalablement à la donation objet des présentes, procéder à la modification des statuts de la société.

Les associés conviennent unanimement de procéder à la **modification** des **statuts** de la manière suivante :

Au sein de l'Article 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES,

- Ancienne mention :
« […]

Si une ou plusieurs parts son grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales. »

- Nouvelle mention :

[...]

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 quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. A cette fin, ils doivent être convoqués et participer aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans l'acte.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leur avis sont, le cas échéant, comme celui des

autres associés, mentionnés au procès-verbal.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

Il est rappelé :

- 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 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.

DONATION-PARTAGE

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

ARTICLE UN

La **TOUTE PROPRIÉTÉ de la part sociale numérotée 1** de la société dénommée **SCI 3 LD,** Société civile immobilière au capital de 150,00 €, dont le siège social est à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro **450 252 150** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

Evaluation

Evaluée pour la totalité en pleine propriété à **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS**, ci ..... **4 500,00 EUR**

ARTICLE DEUX

La **NUE-PROPRIÉTÉ des TRENTE-CINQ (35) parts sociales numérotées 2 à 36** de la société dénommée **SCI 3 LD,** Société civile immobilière au capital de 150,00 €, dont le siège social est à SAINT-PAUL (97460), 113 route de Cambaie, identifiée au SIREN sous le numéro **450 252 150** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

Evaluée pour la totalité en pleine propriété à CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS, ci ..... 157 500,00 EUR

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 4/10èmes, soit : SOIXANTE-TROIS MILLE EUROS, ci ..... 63 000,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée, une valeur de **QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS**, ci ..... **94 500,00 EUR**

ARTICLE TROIS

La **TOUTE PROPRIÉTÉ de la part sociale numérotée 37** de la société dénommée **SCI 3 LD,** Société civile immobilière au capital de 150,00 €, dont le siège social est à SAINT-PAUL (97460), 113 route de Cambaie, identifiée au SIREN sous le numéro **450 252 150** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

Evaluation

Evaluée pour la totalité en pleine propriété à **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS**, ci ..... **4 500,00 EUR**

ARTICLE QUATRE

La **NUE-PROPRIÉTÉ des TRENTE-CINQ (35) parts sociales numérotées 38 à 72** de la société dénommée **SCI 3 LD,** Société civile immobilière au capital de 150,00 €, dont le siège social est à SAINT-PAUL (97460), 113 route de Cambaie, identifiée au SIREN sous le numéro **450 252 150** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

Evaluée pour la totalité en pleine propriété à CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS, ci ..... 157 500,00 EUR

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 4/10èmes, soit : SOIXANTE-TROIS MILLE EUROS, ci ..... 63 000,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée, une valeur de **QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS**, ci ..... **94 500,00 EUR**

Ensemble ..... **198 000,00 EUR**

Valeur totale de la masse ..... **198 000,00 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 **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE EUROS (99 000,00 EUR)**.

TROISIEME PARTIE - ATTRIBUTION AUX COPARTAGES

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

ATTRIBUTION A MADEMOISELLE LAËTITIA DARMON

Il lui est attribué, ce qu'il accepte

1°) L'ARTICLE UN DE LA MASSE DES BIENS DONNES ET À PARTAGER

La **TOUTE PROPRIÉTÉ de la part sociale numérotée 1** de la société dénommée **SCI 3 LD,** Société civile immobilière au capital de 150,00 €, dont le siège social est à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro **450 252 150** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

D'une valeur de **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS**, ci .....**4 500,00 EUR**

2°) L'ARTICLE DEUX DE LA MASSE DES BIENS DONNES ET À PARTAGER

La **NUE-PROPRIÉTÉ des TRENTE-CINQ (35) parts sociales numérotées 2 à 36** de la société dénommée **SCI 3 LD,** Société civile immobilière au capital de 150,00 €, dont le siège social est à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro **450 252 150** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

D'une valeur de **QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS**, ci ..... **94 500,00 EUR**

Soit total de ses droits dans la masse ..... **99 000,00 EUR**

ATTRIBUTION A MADEMOISELLE LEA DARMON

Il lui est attribué, ce qu'il accepte

1°) L'ARTICLE TROIS DE LA MASSE DES BIENS DONNES ET À PARTAGER

La **TOUTE PROPRIÉTÉ de la part sociale numérotée 37** de la société dénommée **SCI 3 LD,** Société civile immobilière au capital de 150,00 €, dont le siège social est à [redacted] identifiée au SIREN sous le

numéro **450 252 150** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

D'une valeur de **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS**, ci ..... **4 500,00 EUR**

2°) L'ARTICLE DEUX DE LA MASSE DES BIENS DONNES ET À PARTAGER

La **NUE-PROPRIÉTÉ des TRENTE-CINQ (35) parts sociales numérotées 38 à 72** de la société dénommée **SCI 3 LD,** Société civile immobilière au capital de 150,00 €, dont le siège social est à SAINT-PAUL (97460), 113 route de Cambaie, identifiée au SIREN sous le numéro **450 252 150** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

D'une valeur de **QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS**, ci .....**94 500,00 EUR**

Soit total de ses droits dans la masse ..... **99 000,00 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 décès du **DONATEUR** 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.

AVERTISSEMENT - LIBERALITES ENTRE VIFS

Le Notaire soussigné avertit le **DONATEUR** et le **DONATAIRE** :

Qu'aux termes des dispositions de l'article 914-1 du Code Civil applicables à compter du 1er juillet 2002, les libéralités par actes entre vifs ou par testament ne pourront excéder les trois quarts des biens si, à défaut de descendant et d'ascendant, le défunt laisse un conjoint survivant, non divorcé.

Qu'aux termes des dispositions de l'article 920 du Code Civil les libéralités, directes ou indirectes, qui portent atteinte à la réserve d'un ou plusieurs héritiers, sont réductibles à la quotité disponible lors de l'ouverture de la succession du disposant.

DONATEUR et **DONATAIRE** reconnaissent avoir été précisément informés par ledit Notaire de l'étendue de cette quotité disponible suivant les différentes situations qui résultent des dispositions des articles 913 et suivants du Code Civil et notamment de ce que ladite portion ne pourra excéder la moitié des biens du disposant s'il laisse un héritier réservataire, le tiers des biens du disposant s'il laisse deux héritiers

réservataires et un quart des biens du disposant s'il laisse trois héritiers réservataires et plus.

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.

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

Le **DONATEUR** stipule que les biens donnés devront rester exclus de toute communauté présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement de régime matrimonial. Par ailleurs, le **DONATEUR** stipule également que les biens donnés devront rester exclus de la présomption d'indivision de l'article 515-5-1 du Code civil, dans l'hypothèse de la conclusion par l'un des **DONATAIRES** d'un pacte civil de solidarité.

Il en sera de même pour les biens de toute nature qui viendraient à être subrogés d'une manière ou d'une autre aux biens donnés.

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.

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

A titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige que la présente donation soit rapportée à la succession conformément aux dispositions de l'article 845 du Code civil, pour les cas où :

- le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession en l'absence de descendant dudit **DONATAIRE** ;
- le **DONATAIRE** et ses descendants renonceraient à la succession du **DONATEUR**.

Dans ces hypothèses, le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

La présente donation ne sera donc pas rapportée à la succession du **DONATEUR** si le **DONATAIRE** renonçait à sa succession en présence de descendant acceptant.

Le **DONATAIRE** est informé qu'en ce cas le rapport se fait en valeur et que, si la valeur rapportée excède les droits qu'il aurait dus avoir dans le partage s'il y avait participé, il devra indemniser les héritiers acceptants à concurrence de cet excédent.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où :

- le **DONATAIRE et tous ses descendants** viendraient à décéder, quelle que soit l'origine de la filiation,

- les descendants du **DONATAIRE** viendraient, de son vivant, à renoncer à la succession du **DONATAIRE** prédécédé.

Le **DONATEUR** 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.

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra si bon lui semble demander une simple exécution en valeur, par dérogation à l'article 952 du Code civil. Si le **BIEN** a été aliéné, la restitution se fera sur sa valeur au jour de son aliénation, par dérogation à l'article 1352 du même Code.

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET/OU MERE

Nonobstant le droit de retour conventionnel évoqué ci-dessus, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné à concurrence de sa quote-part dans la succession du **DONATAIRE** 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.

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."

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes.

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR,** l'interdiction d'aliéner

s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués au **DONATAIRE** en représentation de ses apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR,** l'interdiction ci-dessus stipulée 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.

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie 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."

CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

PROPRIETE - JOUISSANCE

En ce qui concerne les parts sociales données en pleine propriété (articles un et trois) :

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour

En ce qui concerne les parts sociales données en nue- propriété (articles deux et quatre) :

Le **DONATAIRE** sera propriétaire du **BIEN** présentement donné à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par le **DONATEUR**.

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 et participera seul aux résultats sociaux conformément aux dispositions statutaires.

SUBROGATION REELLE

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès du ou des usufruitiers, à demander le partage en toute propriété du prix représentatif de ceux-ci.

Le **DONATAIRE** devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par les seuls usufruitiers, afin de permettre le report des droits de ces derniers sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le **DONATEUR** stipule comme condition de la présente donation-partage :

1- qu'en cas de cession avec l'accord de l'usufruitier de tout ou partie des titres sociaux présentement donnés et sans que ce prix de cession soit employé à acquérir de nouveaux titres, les **DONATAIRES** des titres sociaux auront l'obligation de verser les fonds provenant desdites cessions sur un compte indivis : Nue-propriété au nom des **DONATAIRES** / Usufruit au nom du **DONATEUR** à ouvrir dans toute banque au gré de l'usufruitier desdits titres.

Les **DONATAIRES** des titres sociaux acceptent cette condition et s'obligent à la remplir expressément, donnant, dès à présent, au **DONATEUR** mandat de gestion exclusif des fonds ainsi placés.

2- qu'en cas d'apport des titres sociaux présentement donnés à une autre société, le démembrement de propriété opéré aux termes des présentes sera reporté par subrogation aux titres reçus par les **DONATAIRES** en représentation de leurs apports ainsi que les diverses charges et interdictions d'aliéner et de nantir stipulés aux présentes.

Les **DONATAIRES** des titres sociaux acceptent cette condition et s'obligent à la remplir expressément.

DROIT DE VOTE

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions statutaires actuelles relatives au droit de vote en cas de démembrement de parts sociales, ainsi qu'il résulte de la modification des statuts effectuée au présent acte :

« 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 quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. A cette fin, ils doivent être convoqués et participer aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans l'acte.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leur avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

Il est rappelé :

- 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 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. »

Les parties et notamment le **DONATAIRE** déclarent avoir une parfaire connaissance de ces dispositions et des conséquences qui en découlent sur son droit de vote.

En toute hypothèse, les **DONATAIRES**, nus propriétaires, pourront assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

CONDITIONS
TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES

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 :

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les statuts de la société ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

Modification des statuts :

Comme conséquence de la donation, 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 cent cinquante euros (150 euros).
Il est divisé en 75 parts de 2 euros chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à Mademoiselle Laëtitia DARMON,
la pleine propriété de la part sociale numéroté 1
la nue-propriété de 35 parts sociales numérotées de 2 à 36

- à Mademoiselle Léa DARMON,
la pleine propriété de la part sociale numéroté 37
la nue-propriété de 35 parts sociales numérotées de 38 à 72

- à Monsieur Luc DARMON,
l'usufruit de 70 parts sociales numérotées de 2 à 36 et 38 à 72
la propriété de 2 parts sociales numérotées de 73 à 74
la moitié en nue-propriété de la part sociale numérotée 75

- à Madame Colette DARMON,
la moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit de la part sociale numérotée 75

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 75 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.

SIGNIFICATION A LA SOCIETE- DISPENSE DE SIGNIFICATION :

Monsieur Luc DARMON, **DONATEUR** aux présentes, agissant en qualité de gérant de la société, est présent à l'acte.

Il affirme, que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet des présentes.

Il déclare expressément accepter la cession à titre gratuit qui précède et dispenser de la signification prévue à l'article 1690 du Code civil.

MISE A JOUR DES STATUTS

La publication de la mise à jour des statuts sera effectuée auprès du greffe du Tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné.

Une copie des statuts mis à jour de la société demeure annexée aux présentes après mention

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.

FISCALITE

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures :

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation au **DONATAIRE,** sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour.

Nombre d'enfants du DONATEUR :

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir d'autre enfant que les **DONATAIRES** aux présentes**.**

Evaluation :

Les parties déclarent que les parts sociales données aux termes des présentes ont une valeur transmise totale de **CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE EUROS (199 000,00 EUR)**, soit une valeur de **QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (98 000,00 EUR)** pour les parts sociales attribuées pour chaque **DONATAIRE**.

Abattements :

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

CALCUL DES DROITS

Donation par Monsieur Luc DARMON à Mademoiselle Laëtitia DARMON

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	**98 000,00 EUR**
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

Donation par Monsieur Luc DARMON à Mademoiselle Léa DARMON

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	**98 000,00 EUR**
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites et conséquences, seront à la charge des **DONATAIRES,** qui s'y obligent expressément. En outre, les **DONATAIRES** reconnaissent avoir été informés par le Notaire soussigné

qu'en cas de redressement, l'administration fiscale peut réclamer la totalité du complément de droits à l'un quelconque d'entre eux.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de

l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [redacted]

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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.

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 par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du ou des biens donnés, 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 l'acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

M. DARMON Colette a signé à [redacted] le 28 juin 2019	[redacted]

Melle DARMON Léa a signé
à SAINT-PIERRE
le 28 juin 2019



M. DARMON Luc a signé
à SAINT-PIERRE
le 28 juin 2019



Melle DARMON Laëtitia a signé
à SAINT-PIERRE
le 28 juin 2019



et le notaire Me BARET LAURENT a signé
à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
LE VINGT HUIT JUIN