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

3404P04 2024 D N° 29137 Volume :3404P04 2024 P N° 20139
Publié et enregistré le 02/12/2024 au SPFE de BEZIERS 2
Droits : 15.688,00 EUR
CSI : 380,00 EUR Reçu : Seize mille soixante-huit Euros
TOTAL : 16.068,00 EUR

DONATION-PARTAGE
Par M. et Mme FERRANDES
Au profit de leurs deux enfants
Elsa FERRANDES et Maxime FERRANDES

100686801
FP/RM/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT ET UN NOVEMBRE

A VALRAS-PLAGE (Hérault), 14 Avenue Charles Cauquil

PARDEVANT Maître Frédéric PEITAVY Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "Frédéric PEITAVY Notaire", à VALRAS-PLAGE (Hérault), 14, avenue Charles Cauquil, identifié sous le numéro CRPCEN 34105,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR(S)

Monsieur Jean-Yves Marc Antoine **FERRANDES**, hôtelier, et Madame Joséphine **SANTOS**, restauratrice, demeurant ensemble à [redacted] le [redacted] à la mairie de BOUJAN-SUR-LIBRON (34760) le 7 février 1987 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité [redacted]

Madame est de nationalité [redacted]

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

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

DONATAIRES

1°/ Madame Elsa Danielle Libertad **FERRANDES**, gérante, demeurant à [redacted]

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

2°/ Monsieur Maxime Daniel Emmanuel FER[redacted] Madame Wikanda **NGAMPRASERT**, demeurant à [redacted]

[redacted] le [redacted] LRAS-PLAGE (34350) le 16 avril 2015 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 Jean GONDARD, notaire à CAZOULS-LES-BEZIERS (34370), le 25 mars 2015.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

SEULS ENFANTS du **"DONATEUR"** et ses seuls présomptifs héritiers à concurrence de moitié chacun.

PRESENCE - REPRESENTATION

-Monsieur Jean-Yves Marc Antoine **FERRANDES**, et Madame Joséphine **SANTOS**, sont présents à l'acte.
- Madame Elsa Danielle Libertad **FERRANDES** est présente à l'acte.
- Monsieur Maxime Daniel Emmanuel **FERRANDES** est présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le mot "**DONATEUR**" sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.
Les mots "**DONATAIRE**" ou "**DONATAIRES**" désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

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

dix ans suivant la présente donation, l'Etat ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

- Qu'ils ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, selon lesquelles 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.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Jean-Yves Marc Antoine FERRANDES :

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

Concernant Madame Joséphine SANTOS :

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

Concernant Madame Elsa Danielle Libertad FERRANDES:

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

Concernant Monsieur Maxime Daniel Emmanuel FERRANDES:

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

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

I- Biens immobiliers dépendant de la communauté FERRANDES/SANTOS

Monsieur Jean-Yves FERRANDES et Madame Joséphine SANTOS susnommés, **DONATEUR** aux présentes, déclarent qu'il dépend de leur communauté, les biens immobiliers suivants, par suite des acquisitions qu'ils en ont faites, savoir :

A VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 34350 48 Boulevard du onze novembre

Une maison à usage d'habitation figurant au cadastre section BE numéro 98 lieudit 48 BD DU ONZE NOVEMBRE pour une contenance de quatre-vingt-quatorze centiares (94ca), de :

Monsieur Olivier Matthieu GROSMANN, technicien territorial, et Madame Valérie Florence PRAITANO, en disponibilité, son épouse, demeurant ensemble à [redacted]

Nés, savoir :

[redacted]

(Bas-Rhin), le 30 mars 1998 préalable à leur union célébrée à la mairie de SCHILTIGHEIM, le 7 mai 1998,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles GONDARD notaire à CAZOULS LES BEZIERS le 10 avril 2015 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 5 mai 2015, volume 2015P, numéro 2981.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cent cinquante-trois mille euros (153 000,00 eur) payé comptant et quittancé dans l'acte, s'appliquant aux biens et objets mobiliers à concurrence de quatre mille neuf cents euros (4 900,00 eur) et au bien immobilier à concurrence de cent quarante-huit mille cents euros (148.100,00 eur).

A VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 34350 12 Rue Péret Battut,

Une maison à usage d'habitation comprenant un rez-de-chaussée et un étage, terrain, cadastrée section AP numéro 185 lieudit 12 IMP PERET BATTUT pour une contenance de soixante-huit centiares (68ca), de :

Monsieur Richard Albert André FALIP, Comptable, et Madame Bénédicte Delphine NORMAND, Notaire, son épouse, demeurant ensemble à RIGNAC (12390) La Rébadie,

Nés, savoir :

Monsieur FALIP à [redacted]

Madame NORMAND à [redacted]

[redacted] à la mairie de SALLES-LA-SOURCE (12330) le 2 juillet 2005 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric PEITAVY, notaire à VALRAS-PLAGE, le 5 mars 2021 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 16 mars 2021 volume 2021 P numéro 4994.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (191 000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte, s'appliquant aux meubles à concurrence de NEUF MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS (9 930,00 EUR), et au BIEN à concurrence de CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SOIXANTE-DIX EUROS (181 070,00 EUR).

A VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 34350 13 Rue du Lamparo ;

Un garage formant le lot de copropriété n° 38 et un appartement formant le lot de copropriété n° 46, dépendant de l'ensemble immobilier dénommé Résidence « LES HELIANTHES », figurant au cadastre section AM n°s 85 et 86, de :

1/ Monsieur Paul Joseph BERNE, retraité, et Madame Thérèse Jeannine [redacted]

Nés, savoir :

Monsieur BERNE à [redacted]

Madame MOULARD [redacted]

[redacted] à la mairie de AVEIZIEUX (42330) le 27 décembre 1958 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et sans changement depuis ainsi déclaré,

2/Monsieur Dominique Pierre Marie B[redacted] Brigitte Georgette FALCONNET, demeurant à [redacted] le [redacted] 42570), le 21 novembre 1980 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et ayant opté depuis pour le régime de la séparation de biens aux termes d'un acte reçu par Maître Yves SUCHET, notaire à ROANNE (42300), le 1er octobre 1992, homologué suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de MONTBRISON (42600) le 9 avril 1993,

3/Monsieur Frédéric Daniel Yvan Marie BERNE, Responsable Transports, [redacted] ASSABLIERE, demeurant à [redacted] le [redacted]) le 1er août 1986 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

4/Monsieur Jean-Yves BERNE, gérant transport, demeurant à [redacted] le [redacted] [redacted] de Madame Isabelle Géraldine Juliette TINDILLE et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.

5/Madame Catherine Marie Claude BERNE, assistante maternelle, demeurant [redacted] convention sous signature privée contresignée par avocats déposée au rang des minutes de Maître Jean-Christophe GENEVRIER, notaire à SAINT CHAMON (42400), le 25 novembre 2019.
Non liée par un pacte civil de solidarité.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric PEITAVY, notaire à VALRAS-PLAGE, le 20 avril 2021 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 5 mai 2021 volume 2021 P numéro 8199.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145 000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte, s'appliquant aux meubles à concurrence de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 EUR), et au BIEN à concurrence de CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (137 500,00 EUR).

II/ PARTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DENOMMEE 3 J

Monsieur et Madame FERRANDES/SANTOS sont propriétaires chacun de 50 parts sociales de la société dénommée 3 J, société civile immobilière, au capital de 1.500,00 euros, divisé en 150 parts de 10,00 euros chacune, dont le siège social est à VALRAS-PLAGE (34350), 19 boulevard de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 493 413 173 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS, dont un extrait Kbis d'immatriculation et une copie des statuts à jour sont ci-annexés.

a) **Constitution**

Suivant acte sous signatures privées en date à BOUJAN SUR LIBRON du 10 décembre 2006 enregistré au SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE

[redacted] OUEST le 13 décembre 2006, bordereau n° 2006/1 280 Case n°2, ladite société a été constituée pour une durée de 50 années à compter de son immatriculation, entre :

[redacted] demeurant à [redacted] de 50 parts sociales, qui lui ont été attribuées en proportion de son apport en numéraire de la somme de cinq cents euros (500,00 eur), entièrement libéré, ainsi déclaré,

- Monsieur Jean-Yves FERRANDES, ci-dessus nommé qualifié et domicilié, DONATEUR aux présentes, titulaire de 25 parts sociales, qui lui ont été attribuées en proportion de son apport en numéraire de la somme de deux cent cinquante euros (250,00 eur), entièrement libéré, ainsi déclaré,

- Madame Joséphine SANTOS épouse FERRANDES, ci-dessus nommée qualifiée et domiciliée, DONATEUR aux présentes, titulaire de 25 parts sociales, qui lui ont été attribuées en proportion de son apport en numéraire de la somme de deux cent cinquante euros (250,00 eur), entièrement libéré, ainsi déclaré.

Le capital social a été fixé à 1.000,00 euros, divisé en cent parts sociales de dix euros chacune.

La société est actuellement gérée par Monsieur Jean Marc FAURE et Madame Joséphine SANTOS FERRANDES susnommée, co-gérants, nommés à cette fonction aux termes de l'article 16 des statuts.

Depuis la constitution de ladite société, la modification suivante est intervenue :

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire de la société en date du 1er septembre 2014, le capital social de la société a été augmenté de la somme de cinq cents euros en numéraire de sorte que le capital social est fixé à [redacted] EUROS (1 500,00 eur) divisé en 150 parts de dix euros (10,00 eur) chacune, intégralement libérées, ainsi déclaré, et attribuées, savoir :

-M. Jean Marc FAURE : 50 parts
-M. Jean-Yves FERRANDES : 50 parts
-Mme Joséphine SANTOS-FERRANDES : 50 parts
Soit un total de 150 parts.

Aucune autre modification n'est intervenue depuis.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en leur possession.

b) **Immatriculation de la société**

La société est immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de [redacted] depuis le 26 décembre 2006.

c) **Objet social**

L'objet social de la société est le suivant :

« L'acquisition d'un immeuble ou d'un terrain, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement. [...]»

d) **Actif de la société - bien immobilier**

La société est propriétaire des lots de copropriété n°s 1, 2 et 3 dépendant d'un ensemble immobilier situé à VALRAS-PLAGE (34350), 15 allées Charles de Gaulle figurant au cadastre section BB numéros 43 pour une contenance de un are huit centiares (01a 08ca), et d'un bien situé à VALRAS-PLAGE (34350), 17 rue Gambetta,

cadastré section BB numéro 42 pour une contenance de un are soixante-douze centiares (01a 72ca) par suite de l'acquisition faite, de :

La société dénommée Y MO, société civile immobilière au capital de 121.952,21 euros, ayant son siège social à SERIGNAN (Hérault), 14 rue Montaigne, identifiée au SIREN sous le numéro 399 270 800, RCS BEZIERS,

Aux termes d'un acte reçu par Maître GLODAS COULOT, notaire à CAZOULS LES BEZIERS le 12 février 2007 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 6 avril 2007 volume 2007P, numéro 2900, suivi d'une attestation rectificative par ledit notaire le 22 mai 2007 et publiée au dit service de publicité foncière le 25 mai 2007 volume 2007 P numéro 4234.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Lesdits biens évalués à ce jour à la somme de sept cent trente-cinq mille euros (735 000,00 eur) ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 17 octobre 2024 ci-annexée délivrée par le cabinet comptable AXILYS CONSEIL à BEZIERS (34535) 417 rue du Lieutenant de Montcabrier.

e) - Au passif

Il résulte de l'attestation en date du 17 octobre 2024 délivrée par le cabinet comptable AXILYS CONSEIL à BEZIERS que le montant des comptes courants des trois associés est à zéro.

Prêt bancaire : Néant

Etat hypothécaire

L'état hypothécaire délivré sur l'immeuble social révèle une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DU LANGUEDOC ROUSSILLON au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 8 mars 2011 volume 2001V numéro 1043 avec date extrême d'effet au 5 avril 2026 pour sureté de la somme principale de 110 400,00 eur, suivant acte reçu par Maître GONDARD, notaire à CAZOULS LES BEZIERS le 24 janvier 2011.

Il résulte des courriers en date du 15 novembre 2024 ci-annexés délivrés par le créancier au notaire soussigné que les prêts à la garantie desquels l'inscription susvisée a été prise, sont à ce jour intégralement remboursés.

Comptes courant d'associés : Néant

f) Agrément

Il résulte de l'article Titre IV CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES – Article 13 : CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES... que « les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant. »

Par suite Monsieur Jean Marc FAURE, Monsieur Jean-Yves FERRANDES et Madame Joséphine FERRANDES se sont réunis en assemblée générale extraordinaire le 15 novembre 2024 pour :

-agréer la donation à titre de partage anticipé de la nue-propriété des parts de M et Mme Jean-Yves FERRANDES à leurs deux enfants avec attribution desdites parts à Elsa FERRANDES ;

-et autoriser la modification des statuts en conséquence.

Une copie de la délibération est ci-annexée.

g) Situation nette comptable de la société et valeur vénale des parts

Tant le DONATEUR que les DONATAIRES sont informés de la situation financière, économique, fiscale et comptable de ladite société.

En outre, les parties déclarent être parfaitement informées de cette situation, et être en possession de l'ensemble des livres comptables, bilans, registre des assemblées et autres pièces fiscales et comptables intéressant la Société, et dispensent expressément le notaire soussigné d'avoir à les leur communiquer.

Ils ajoutent que les apports en numéraires versés par les associés lors de la constitution ont été libérés intégralement.

Il résulte de l'attestation en date du 17 octobre 2024 ci-annexée délivrée par le cabinet comptable AXILYS CONSEIL à [redacted] que les 150 parts de la société 3J peuvent être évaluées à 760.140,00 euros, soit 5.067,64 euros la part.

h) Origine de propriété

Les 100 parts sociales objet de la présente donation-partage dépendent de la communauté de biens existant entre Monsieur Jean-Yves FERRANDES et Madame Joséphine SANTOS, savoir :

-50 dont 25 chacun, par suite de l'attribution faite à ladite communauté lors de la constitution de la société en représentation de l'apport en numéraire fait par Monsieur FERRANDES au moyen de fonds communs de la somme de 250,00 euros, et en représentation de l'apport en numéraire fait par Madame FERRANDES au moyen de fonds communs de la somme de 250,00 euros ;

-et 50 dont 25 chacun, suite à l'augmentation du capital social sus relatée en représentation de l'apport en numéraire fait par Monsieur FERRANDES au moyen de fonds communs de la somme de 250,00 euros, et en représentation de l'apport en numéraire fait par Madame FERRANDES au moyen de fonds communs de la somme de 250,00 euros.

i) Régime fiscal actuel de la société

La société est soumise au régime fiscal à l'impôt sur la société ainsi qu'il résulte de l'attestation du comptable sus visée et ci-annexée.

j) Etat des inscriptions – certificat de non faillite

Les parties déclarent que les parts sociales faisant l'objet des présentes sont libres de toutes inscriptions, nantissement ou autres, tel au surplus qu'il résulte d'un état des inscriptions délivré par le Greffier du Tribunal de Commerce de BEZIERS le 18 novembre 2024, ci-annexé.

Madame Joséphine FERRANDES déclare en sa qualité de co-gérante, que la société 3J n'est pas en faillite.

Le certificat de non faillite émanant du greffier du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS est ci-annexé.

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

Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

ABSENCE DE DONATION(S) ANTERIEURE(S)

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

PRISE EN COMPTE DE LA RESERVE D'USUFRUIT

Il est convenu que les biens donnés avec une réserve d'usufruit seront estimés au point de vue civil à leur valeur en toute propriété tant pour la masse à partager que pour les attributions.

Ceci exposé, il est passé à la donation-partage objet du présent acte.

DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux **DONATAIRES**, qui acceptent expressément, de la **NUE-PROPRIETE des biens ci-après désignés pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction.**

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

Les biens immobiliers ci-après désignés sont donnés et partagés en NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au décès du DONATEUR.

Etant rappelé que, d'un commun accord, les biens seront estimés au point de vue civil à leur valeur en toute propriété tant pour la masse à partager que pour les attributions.

- Biens communs de Madame Joséphine FERRANDES et Monsieur Jean-Yves FERRANDES

Article un

A VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 34350 48 Boulevard du onze novembre.

Une maison à usage d'habitation.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	98	48 BD DU ONZE NOVEMBRE	00 ha 00 a 94 ca

Un extrait du plan cadastral est ci-annexé.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gilles GONDARD notaire à CAZOULS LES BEZIERS le 10 avril 2015, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 5 mai 2015, volume 2015P, numéro 2981.

Il est ici précisé que le service de publicité foncière de BEZIERS 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de BEZIERS 2 auprès duquel l'acte sera déposé.

Evaluation

Evaluée pour la totalité en pleine propriété à **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR),**

Etant précisé que :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, est de : QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, est de : QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété une valeur de QUATRE-VINGT MILLE EUROS,

Article deux

A [redacted].

Une maison à usage d'habitation comprenant un rez-de-chaussée et un étage, terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	185	12 IMP PERET BATTUT	00 ha 00 a 68 ca

Un extrait du plan cadastral est ci-annexé.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric PEITAVY notaire à VALRAS-PLAGE le 5 mars 2021, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 16 mars 2021, volume 2021P, numéro 4994.

Evaluation

Evaluée pour la totalité en pleine propriété à **CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (195 000,00 EUR),**

Etant précisé que :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, est de : QUARANTE-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (48 750,00 EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, est de : QUARANTE-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (48 750,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété une valeur de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS,

Article trois

A [redacted] :

Dans un ESEMBLE IMMOBILIER dénommé Résidence "LES HELIANTHES",

Précision étant ici faite que ledit ensemble immobilier a été édifié sur les parcelles originairement cadastrées section B, numéros 3153, 3154, 3155, 1818 et 3131, remplacées par les parcelles cadastrées section AM, numéros 85 et 86, suivant procès verbal de remaniement du cadastre en date du 11 octobre 1999, publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS, le même jour, volume 1999P, numéro 8350.

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	85	13 RUE DU LAMPARO	00 ha 50 a 07 ca
AM	86	RUE DU LAMPARO	00 ha 04 a 90 ca

Total surface : 00 ha 54 a 97 ca

Un extrait du plan cadastral est ci-annexé.

Lot numéro trente-huit (38) :
Dans le bâtiment 3, ilôt D,
Un garage au rez-de-chaussée, d'une superficie approximative de 13 m2,
Et les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :
Dans le bâtiment 3, ilôt D:
Un appartement situé au 1er et 2ème étage du bâtiment, comprenant :
- au rez-de-chaussée : le droit à la jouissance exclusive et particulière de l'escalier d'accès,
- au premier étage : une salle de séjour, un coin cuisine avec rangement, le droit à la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse d'une superficie d'environ 13m2,
- au deuxième étage : deux chambres, une salle de bains, WC.

Et les cent soixante-treize /dix millièmes (173 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Règlement de copropriété et état descriptif de division

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 Jean GONDARD, notaire à CAZOULS LES BEZIERS, le 29 juin 1995 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS (HÉRAULT) 1, le 17 octobre 1995 volume 1995P numéro 6566.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 11 octobre 1995 et publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 1, le 17 octobre 1995 volume 1995P numéro 7901.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean GONDARD, notaire à CAZOULS LES BEZIERS, le 30 novembre 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS (HÉRAULT) 1, le 2 février 1999 volume 1999P numéro 877.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric PEITAVY notaire à VALRAS-PLAGE le 20 avril 2021, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 5 mai 2021, volume 2021P, numéro 8199.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à **CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (151 764,00 EUR),**

Etant précisé que :
- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, est de : TRENTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUARANTE ET UN EUROS (37 941,00 EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, est de : TRENTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUARANTE ET UN EUROS (37 941,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété une valeur de SOIXANTE-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS,

Article quatre

- 100 parts sociales de la société 3 J susnommée.

Evaluation

Evaluées en pleine propriété à CINQ CENT SIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (506 764,00 EUR),

Etant précisé que :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié des parts, évalué, eu égard à son âge, à 50%, est de : CENT VINGT-SIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (126 691,00 EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié des parts, évalué, eu égard à son âge, à 50%, est de : CENT VINGT-SIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (126 691,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété une valeur de DEUX CENT CINQUANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS,

Total de la masse en pleine propriété..... **1.013.538,00 EUR**

Valeur transmise en nue-propriété ..... **: 506 764,00 EUR**

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Il est précisé ici que l'estimation des biens objet de la présente donation-partage ainsi que leur attribution seront faites sur la valeur en pleine propriété nonobstant la réserve d'usufruit qui sera faite par le DONATEUR sur l'ensemble des biens donnés.

Les DONATAIRES sont les seuls présomptifs héritiers du DONATEUR à concurrence de moitié chacun.

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 **CINQ CENT SIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (506 764,00 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Madame Elsa FERRANDES

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

- Le bien désigné à l'article quatre de la masse

Savoir les 100 parts sociales de la société 3 J susnommée,

D'une valeur de CINQ CENT SIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS,

Ci,..... 506 764,00 EUR

Egal à ses droits dans la masse à partager :..... 506 764,00 EUR

Attributions à Monsieur Maxime FERRANDES

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- Le bien désigné à l'article un de la masse

A VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 34350 48 Boulevard du onze novembre,

La maison à usage d'habitation cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	98	48 BD DU ONZE NOVEMBRE	00 ha 00 a 94 ca

D'une valeur de CENT SOIXANTE MILLE EUROS,

Ci,..... 160 000,00 EUR

- Le bien désigné à l'article deux de la masse

A VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 34350 12 Rue Péret Battut,

La maison à usage d'habitation cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	185	12 IMP PERET BATTUT	00 ha 00 a 68 ca

D'une valeur de CENT QUATRE-VINGT QUINZE MILLE EUROS,

Ci,..... 195 000,00 EUR

- Le bien désigné à l'article trois de la masse

A VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 34350 13 Rue du Lamparo, dans l'ensemble immobilier dénommé Résidence LES HELIANTHES,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	85	13 RUE DU LAMPARO	00 ha 50 a 07 ca
AM	86	RUE DU LAMPARO	00 ha 04 a 90 ca

Total surface : 00 ha 54 a 97 ca

Lot numéro trente-huit (38) :

Dans le bâtiment 3, ilôt D,

Un garage au rez-de-chaussée, d'une superficie approximative de 13 m2,

Et les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

Dans le bâtiment 3, ilôt D:

Un appartement situé au 1er et 2ème étage du bâtiment, comprenant :

- au rez-de-chaussée : le droit à la jouissance exclusive et particulière de l'escalier d'accès,

- au premier étage : une salle de séjour, un coin cuisine avec rangement, le droit à la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse d'une superficie d'environ 13m2,

- au deuxième étage : deux chambres, une salle de bains, WC.

Et les cent soixante-treize /dix millièmes (173 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'une valeur de CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS,
Ci, ... 151 764,00EUR

Egal à ses droits dans la masse à partager : ..... 506 764,00 EUR

QUATRIEME PARTIE
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie à titre d'**avancement de part successorale**. Les biens donnés s'imputent sur la part de réserve des **DONATAIRES** conformément à l'article 1077 du Code civil.

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

CLAUSE D'EXCLUSION DU REGIME DE L'INDIVISION DU PACS

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de tout régime de l'indivision du PACS présente ou à venir des **DONATAIRES**.

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

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

CONDITIONS SPECIFIQUES AUX BIENS IMMOBILIERS DONNES

Cette donation est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles les **DONATAIRES** seront tenus.

Ils prendront le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

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

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

- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le retour aura lieu de plein droit.

Il portera sur tous les **BIENS** effectivement donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé et figurant dans son lot.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur.

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

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

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

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

INTERDICTION D'ALIENER

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

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

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."

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

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

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 924-4, alinéa deuxième, du Code civil ci-après littéralement rapportées :

"*Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présomptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation.*"

En conséquence, les parties et particulièrement le **DONATAIRE** prennent acte de la nécessité du consentement du **DONATEUR** et de ses autres descendants, s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

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.

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, 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.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** est nu-propriétaire à compter de ce jour du ou des biens immobiliers donnés et compris dans son attribution.

Il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

La jouissance s'exercera alors soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, selon qu'à cette époque, le BIEN donné sera soit loué, soit libre de toute location ou occupation.

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

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

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

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

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

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

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

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

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

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

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

- sur la valeur de la nue-propriété donnée conformément au barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit une assiette de DEUX CENT CINQUANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS (253 382,00 EUR),

- et sur la plus élevée des valeurs afférentes aux usufruits successifs conformément au barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit en l'espèce sur CENT VINGT-SIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (126 691,00 EUR).

CSI totale = 253,38 € + 126,69 € = 380,07 €

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

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

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

SERVITUDES

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

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 48 Boulevard du onze novembre

Le **DONATEUR** déclare :

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

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) [redacted] outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée.

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) [redacted] outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, de l'urbanisme, ou du règlement de copropriété et de ses modificatifs, il résulte notamment de ce règlement de copropriété la création d'une servitude de passage de canalisations et réseaux divers grevant les lots 11 à 22, 38 à 43, 52 à 67 et 68 à 73 dont la teneur est retranscrite en une note demeurée annexé aux présentes.

En outre il a été créée depuis, la servitude de vue et de projiciendi grevant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens, aux termes d'un acte reçu par Maître MALAVIALLE-DUQUOC, notaire à CAZOULS LES BEZIERS, le 6 juillet 2021 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 28 juillet 2021 volume 2021 P numéro 14303 et dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

« NATURE DES SERVITUDES

CREATION DE SERVITUDE DE VUE ET DE PROJICIENDI

Le propriétaire du fonds servant consent à titre réel et perpétuel, au profit du propriétaire du fonds dominant qui l'accepte, une servitude de vue pour création d'ouvertures donnant sur la parcelle AM 85, dans l'immeuble édifié sur la parcelle AM 82 au 1er et 2ème étage, et une servitude de projiciendi pour dépassement d'un chéneau en débord de toiture sur la parcelle AM 85, ainsi qu'il suit :

DÉSIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de VALRAS PLAGE (Hérault) 13 RUE DU LAMPARO

Un ensemble immobilier à usage d'habitation dénommé résidence LES HELIANTHES,

Figurant au cadastre sous les références suivantes : - section : AM, numéro : 85; lieudit : 13 RUE DU LAMPARO, pour une contenance de : 50a 07ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

RÉFÉRENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient à la société dénommée SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES HELIANTHES par suite d'un acte reçu par Maître Jean GONDARD notaire à CAZOULS LES BEZIERS (Hérault) le 29 juin 1995 publié au bureau des hypothèques de BEZIERS premier bureau le 29 septembre 1995 volume 1995 P numéro 6566, suivi d'une attestation rectificative, publié le 17 octobre 1995, volume 1995 P, numéro 7901.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Jean GONDARD, notaire à CAZOULS LES BEZIERS, le 29 juin 1995 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS 1er BUREAU, le 29 août 1995, volume 1995 P, numéro 6566 suivi d'une attestation rectificative publiée le 17 octobre 1995 volume 1995 P numéro 7901.

Cet acte a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean GONDARD, notaire à CAZOULS LES BEZIERS, le 30 novembre 1998 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS 1er BUREAU le 2 février 1999, volume 1999 P, numéro 877.

DÉSIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de VALRAS PLAGE (Hérault) 10 CAMI DE CANTO RANO.

Un ensemble immobilier à usage d'habitation dénommé résidence VILLA ROMANA,

Figurant au cadastre sous les références suivantes : - section : AM, numéro : 82, lieudit : 10 CAMI DE CANTO RANO, pour une contenance de : 11a 41ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

RÉFÉRENCE DE PUBLICATION DU FONDS DOMINANT

Acquisition par suite d'un acte reçu par Maître GINIEYS notaire à SERIGNAN (Hérault) le 26 octobre 2005 publié au bureau des hypothèques de BEZIERS premier bureau le 2 décembre 2005 volume 2005 P numéro 10587.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Les ouvertures suivantes pourront être réalisées dans le bâtiment édifié sur la parcelle AM 82, ayant jour et vue sur la parcelle AM 85 :

-deux fenêtres de dimension 50x95 avec verres dépolis situées au 1er et 2ème étage

-deux fenêtres de dimensions 140x115 situées au 1er et 2ème étage

-et deux ouvertures 280x140 maximum situées au 1er et 2ème étage

En outre, un chéneau sans écoulement d'eau, pourra être installé en débord de toiture de l'immeuble édifié sur la parcelle AM 82, en surplomb de la parcelle AM 85.

ABSENCE D'INDEMNITÉ

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par la société dénommée SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES HELIANTHES au profit de la société dénommée GUY RODELLA PROMOTION.

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 €). »

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LE BIEN EN COPROPRIETE

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) [redacted]

COPROPRIETE

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont le **DONATAIRE** a pris connaissance, et dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît.

En conséquence, il déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, il s'engage à acquitter au jour de la jouissance des **BIENS**, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé. Il est précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, qu'en cas de pluralité de **DONATAIRES**, le mandataire commun sera le plus âgé d'entre eux.

REPARTITION DES POUVOIRS

En cas de démembrement de propriété, le **DONATAIRE** nu-propriétaire donne par les présentes tous pouvoirs au **DONATEUR**, usufruitier, à l'effet de prendre

part à toutes assemblées générales, ordinaires ou extraordinaires. De plus, de convention expresse entre les parties, l'usufruitier aura seul droit de vote aux assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, et ce pour toutes décisions à prendre. En contrepartie, l'usufruitier paiera toutes les charges de la copropriété quelle que soit leur nature.

SYNDIC

Le syndic actuel de l'immeuble est le CABINET PIERRE GIBERT, 45 Avenue Saint Saëns, 34500 BEZIERS (HÉRAULT)

MANDATAIRE COMMUN

L'alinéa 2 de l'article 23 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que *"En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic."*

Les présentes entrant dans le champ d'application de ces dispositions, et le règlement de copropriété ne contenant pas de dispositions contraires, les intéressés nomment dès à présent parmi eux comme mandataire commun M. Jean-Yves FERRANDES, nomination qui devra être notifiée au syndic afin de lui être opposable. Il est précisé que ce mandataire ne pourra être substitué, en cas de divergence, d'empêchement momentané ou définitif, que par l'un de ses mandants, à charge d'en informer sans délai le syndic. En cas de désaccord, le mandataire devra être désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête et diligence du syndic ou de l'une des parties.

Les convocations et notifications, ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale devront être communiqués par le mandataire commun à son ou ses mandants afin que ceux-ci puissent, en temps et heure, se concerter avec le mandataire commun à l'effet d'adopter une position identique. A défaut du respect de ce formalisme, la révocation du mandat pourra être demandée directement auprès du président du tribunal judiciaire par l'une des parties ou le syndic dument informé.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

- Jouissance des lieux :

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

- Assurance contre l'incendie :

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

- Embellissement :

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

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

- Réparations :

Conformément aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera les réparations d'entretien, le nu-propriétaire supportant les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

- Impôts et taxes :

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

Concernant l'ensemble des biens

Un état hypothécaire obtenu à la date du 21 octobre 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 48 Boulevard du onze novembre

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 034 3245 24 Z0328, le 17 octobre 2024.

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 12 Rue Péret Battut

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 034 324 24 Z0329, le 17 octobre 2024.

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 13 Rue du Lamparo

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 034 324 24 Z0079, le 25 mars 2024.

Le **DONATAIRE** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Concernant l'ensemble des biens immobiliers :

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.
- à l'exception, spécialement pour le bien en copropriété situé à VALRAS-PLAGE, de divers travaux ayant pu être effectué sur les parties communes

par le syndicat et qui sont révélés dans le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

ABSENCE DE TRAVAUX SUR LES PARTIES PRIVATIVES VENDUES

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance ou de son chef, il n'y a pas de travaux qui ont été effectués sur les parties privatives pouvant nécessiter une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant l'ensemble des biens immobiliers :

Le **DONATEUR** déclare, concernant l'ensemble des biens immobiliers ci-dessus désignés sous sa seule responsabilité :

- qu'ils sont raccordés à l'assainissement communal.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Etat des risques

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 48 Boulevard du onze novembre

Un état des risques daté de moins de six mois est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

En ce qui concerne le bien sis à [redacted]

Un état des risques daté de moins de six mois est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

En ce qui concerne le bien sis à [redacted]

Un état des risques daté de moins de six mois est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

INFORMATION ASSURANCE

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, savoir :

- des conséquences de la situation éventuelle des biens en zones à risques ou de pollution au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture des biens en question,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, les propriétaires pourraient perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur" aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 48 Boulevard du onze novembre

Ce BIEN dépend de la communauté de biens des époux FERRANDES/SANTOS susnommés, DONATEUR aux présentes, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

Monsieur Olivier Matthieu GROSMANN, technicien territorial, et Madame Valérie Florence PRAITANO, en disponibilité, son épouse, demeurant ensemble à [redacted]

Nés, savoir :

[redacted]

(Bas-Rhin), le 30 mars 1998 préalable à leur union célébrée à la mairie de SCHILTIGHEIM, le 7 mai 1998,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles GONDARD notaire à CAZOULS LES BEZIERS le 10 avril 2015 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 5 mai 2015, volume 2015P, numéro 2981.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cent cinquante-trois mille euros (153 000,00 eur) payé comptant et quittancé dans l'acte, s'appliquant aux biens et objets mobiliers à concurrence de quatre mille neuf cents euros (4 900,00 eur) et au bien immobilier à concurrence de cent quarante-huit mille cents euros (148.100,00 eur).

Origine de propriété antérieure

1/Antérieurement, le BIEN sus désigné appartenait aux époux GROSMAN / PRAITANO ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés, à concurrence de moitié indivise chacun, pour l'avoir acquis dans ces proportions de :

-Madame Jeanne Marie Marguerite CAYROL [redacted] de Monsieur Alain RIEU, demeurant à LAMALOU LES BAINS (Hérault),

Née à [redacted] le [redacted]

-Madame Anny Adrienne Margu[redacted] Emmanuel ARONOFF, demeurant à [redacted]

Née à [redacted] le [redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître François BORIES, notaire à VILLENEUVE LES BEZIERS, le 21 septembre 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 1, le 7 octobre 2011 volume 2011 P numéro 8230.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix de QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000,00€) payé comptant et quittancé dans l'acte, s'appliquant à concurrence de quatre-vingt-douze mille euros (92.000,00€) à l'immeuble et à concurrence de trois mille euros (3000,00€) aux meubles meublants.

2/Plus antérieurement, le bien sus désigné appartenait aux consorts RIEU susnommés, en vertu des faits et actes ci-après :

A l'origine, ledit BIEN dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux Monsieur Alain RIEU ci-après plus amplement nommé et Madame Jeanne CAYROL susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, de :

-Madame Jeanne Eulalie PUJOL, [redacted] de Monsieur René louis Achille ARTIERES demeurant à BEZIERS

-Et Monsieur Patrice Louis Marceau ARTIERES, demeurant à BEZIERS,

Aux termes d'un acte reçu par Maître GLEIZES, alors notaire à VILLENEUVE LES BEZIERS (Hérault) le 30 avril 1975, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 1, le 13 mai 1975 volume 874 n° 14.

Décès de Monsieur RIEU

Monsieur Alain Benoit RIEU, en son v[redacted] de Madame Jeanne Marie Marguerite CAYROL, demeurant à [redacted] né à [redacted] le [redacted] y est décédé le 22 juin 1986 laissant pour recueillir sa succession :

-Madame Jeanne Marie Marguerite CAYROL susnommée, son épouse,

*Commune en biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BEDARIEUX (Hérault), le 14 octobre 1959,

*Usufruitière légale du quart des biens composant la succession en vertu l'article 767 du code civil,

-Et pour habiles à se dire et se porter seules héritières de droit : Madame Anny RIEU et Madame Françoise RIEU,

Ses deux filles.

L'attestation notariée a été établie suivant acte reçu par Maître GLEIZES, notaire à VILLENEUVE LES BEZIERS le 17 décembre 1986.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 1, le 30 décembre 1986 volume 5638 numéro 23.

Partage entre les consorts RIEU

Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître GLEIZES, le 20 février 1997 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 25 mars 1997 volume 1997 P numéro 2492,

Les consorts RIEU susnommées ont procédé au partage entre elles tant des biens recueillis dans la succession de leur époux et père que dans la donation qui leur a été consentie aux termes dudit acte par Madame CAYROL veuve RIEU.

Audit acte le bien dont s'agit a été attribué à Madame Anny RIEU.

Cette donation a été consentie sous diverses charges et conditions au profit de la donatrice laquelle est intervenue à l'acte de vente du 21 septembre 2011 susvisé pour y renoncer.

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 12 Rue Péret Battut

Ce BIEN dépend de la communauté de biens des époux FERRANDES/SANTOS susnommés, DONATEUR aux présentes, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

Monsieur Richard Albert André FALIP, Comptable, et Madame Bénédicte Delphine NORMAND, Notaire, son épouse, demeurant ensemble à RIGNAC (12390) La Rébadie,

Nés, savoir :

Monsieur FALIP à [redacted] septembre 1976,

Madame NORMA[redacted] le 26 décembre 1977.

[redacted] à la mairie de SALLES-LA-SOURCE (12330) le 2 juillet 2005 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric PEITAVY, notaire à VALRAS-PLAGE, le 5 mars 2021 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 16 mars 2021 volume 2021 P numéro 4994.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (191 000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte, s'appliquant aux meubles à concurrence de NEUF MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS (9 930,00 EUR), et au BIEN à concurrence de CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SOIXANTE-DIX EUROS (181 070,00 EUR).

Origine de propriété antérieure

Antérieurement le BIEN sus désigné dépendait de la communauté de biens des époux FALIP/NORMAND susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

Monsieur André Louis DUCLOUTIER, retraité, et Madame Catherine Ginette Andrée SARAZIN, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à [redacted]

Nés savoir : Monsieur à MONTIGNY-MORNAY-VILLENEUVE-SUR-VINGEANNE (21610), le [redacted] Madame à [redacted] le [redacted]

Suivant acte reçu par Maître Xavier BOUVET, Notaire à ECULLY (Rhône), le 9 octobre 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 1, le 12 novembre 2013, volume 2013P numéro 7860.

Moyennant le prix principal de CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155.000,00 €), dont DIX MILLE EUROS (10.000,00 €) de mobilier, payé comptant et quittancé dans l'acte.

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

En ce qui concerne le bien sis à VALRAS-PLAGE (HÉRAULT) 13 Rue du Lamparo

Ce BIEN dépend de la communauté de biens des époux FERRANDES/SANTOS susnommés, DONATEUR aux présentes, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

1/ Monsieur Paul Joseph BERNE, retraité, et Madame Thérèse Jeannine MOULARD, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à [redacted]

Nés, savoir :

Monsieur BERNE à [redacted]

Madame MOULARD [redacted] à la mairie [redacted] bre 1958 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et sans changement depuis ainsi déclaré,

2/Monsieur Dominique Pierre Marie B[redacted] Brigitte Georgette FALCONNET, demeurant à [redacted] le [redacted] 42570), le 21 novembre 1980 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et ayant opté depuis pour le régime de la séparation de biens aux termes d'un acte reçu par Maître Yves SUCHET, notaire à ROANNE (42300), le 1er octobre 1992, homologué suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de MONTBRISON (42600) le 9 avril 1993,

3/Monsieur Frédéric Daniel Yvan Marie BERNE, Responsable Transports, époux de Madame Catherine Marie France LASSABLIERE, demeurant à [redacted] le [redacted]) le 1er août 1986 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

4/Monsieur Jean-Yves BERNE, gérant transport, demeurant à [redacted]
[redacted]2140) le [redacted]
[redacted] de Madame Isabelle Géraldine Juliette TINDILLE et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.

5/Madame Catherine Marie Claude BERNE, assistante maternelle, demeurant
[redacted]
Divorcée, [redacted] de Monsieur Pierre THOLLET aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats déposée au rang des minutes de Maître Jean-Christophe GENEVRIER, notaire à SAINT CHAMON (42400), le 25 novembre 2019.
Non liée par un pacte civil de solidarité.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric PEITAVY, notaire à VALRAS-PLAGE, le 20 avril 2021 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 5 mai 2021 volume 2021 P numéro 8199.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145 000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte, s'appliquant aux meubles à concurrence de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 EUR), et au BIEN à concurrence de CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (137 500,00 EUR).

Origine de propriété antérieure.
Antérieurement, le BIEN sus désigné appartenait à Monsieur et Madame Paul BERNE susnommés, pour la totalité en usufruit des biens, et à Messieurs et Madame Dominique, Catherine, Jean-Yves et Frédéric BERNE à concurrence d'un quart chacun indivis en nue-propriété, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, de :
Monsieur Gérard Pierre Antoine PENSIER, retraité, et Madame Marinette Catherine Pierrette PREYNAT, retraitée, son épouse, demeurant à SAINT-ETIENNE (42000), 5 boulevard Knoblauck,
Nés tous de[redacted] savoir :
Monsieur le
Madame le [redacted]

Suivant acte reçu par Maître CELLARD notaire à SAINT-ETIENNE, le 26 avril 2005 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 22 juin 2005, volume 2005P, numéro 5557, moyennant le prix de 139.000,00 euros, s'appliquant à concurrence de 134.000 euros aux biens immobiliers, payé comptant et quittancé à l'acte.
Audit acte il a été précisé que la somme de 134.000 euros, se répartissait de la manière suivante :
Pour l'usufruit desdits biens : 53.600 euros,
Pour la nue-propriété desdits biens : 80.400,00 euros, soit 20.100,00 euros pour chacun des nu propriétaires.

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

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, de son vivant :

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

- 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. Dans cette hypothèse, comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéfice du droit de retour, le **BIEN** restera dévolu aux ayants droit du **DONATAIRE.**

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit 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.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres, 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,** cette interdiction s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** 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 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 limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**, et est fondée sur la réserve d'usufruit stipulée aux présentes.

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

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

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

ACTION REVOCATOIRE

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."

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 les **DONATAIRES** 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, 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.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des valeurs mobilières à compter de ce jour mais elles ne pourront en percevoir les dividendes et autres avantages qu'au jour de l'extinction de l'usufruit réservé à son profit par le **DONATEUR**.

Conditions de l'usufruit réservé

Le **DONATEUR** jouira de l'usufruit aux conditions et charges de droit en pareille matière, et conformément aux statuts de ladite société.

A cet égard, les **DONATAIRES** déclarent avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en leur possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts, aux stipulations des présentes, ou à défaut conformément à la loi.

Les statuts prévoient au TITRE III Article 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES : **« Si une ou plusieurs parts sont 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. »

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.

Réversion d'usufruit

Les DONATEURS font réserve expresse à leur profit et au profit du survivant d'entre eux de l'usufruit convenu, sans réduction au décès du prémourant. Par suite, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif qui s'exercera dès le décès du prémourant.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, cette réversion d'usufruit s'imputera sur ses droits dans la succession.

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

CAS DE REVOCATION DE LA CONSTITUTION D'USUFRUIT SUCCESSIF

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

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

Absence de garantie :

La présente donation est réalisée sans garantie de passif.

Le **DONATEUR** s'exonère d'indemniser les **DONATAIRES** de toute diminution de valeur des biens donnés consécutive à l'apparition de tout passif, quel qu'il soit ayant une origine ou une cause antérieure à ce jour.

Les **DONATAIRES** déclarent être parfaitement informées de la situation financière, économique, fiscale, sociale et comptable de la société.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les 100 parts sociales objet des présentes dépendent de la communauté de biens des époux FERRANDES/SANTOS, savoir :

-50 dont 25 chacun, par suite de l'attribution faite à ladite communauté lors de la constitution de la société en représentation de l'apport en numéraire fait par Monsieur FERRANDES au moyen de fonds communs de la somme de 250,00 euros, et en représentation de l'apport en numéraire fait par Madame FERRANDES au moyen de fonds communs de la somme de 250,00 euros ;

-et 50 dont 25 chacun, suite à l'augmentation du capital social sus relatée en représentation de l'apport en numéraire fait par Monsieur FERRANDES au moyen de fonds communs de la somme de 250,00 euros, et en représentation de l'apport en numéraire fait par Madame FERRANDES au moyen de fonds communs de la somme de 250,00 euros.

FORMALITES – TRANSMISSION DE TITRES DE SOCIETES

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 et dont une copie est demeurée annexée.

Modification des statuts :

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

« Suite à la donation-partage du 21 novembre 2024,

Le capital social est fixé à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 EUR).

Il est divisé en 150 parts sociales de 10 euros chacune, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

Nom	Nombre de part en usufruit	Nombre de part en nue-propriété	Nombre de parts en pleine-propriété
Monsieur Jean Marc FAURE			**50**
Monsieur Jean-Yves FERRANDES	**50**		
Madame Joséphine SANTOS-FERRANDES	**50**		
Madame Elsa FERRANDES		**100**	

Total égal au nombre de parts.....150 parts »

Publication :

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation.

Signification à la société :

Au présent acte, est intervenue Madame Joséphine FERRANDES née SANTOS, DONATEUR aux présentes, laquelle en sa qualité de co-gérante de la société 3J, déclare accepter la présente donation-partage de parts sociales en vue de son opposabilité à la société 3J et par conséquent, dispenser les parties de la signification par acte d'huissier.

Déclaration sur les plus-values

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

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

DECLARATIONS FISCALES

Les **DONATAIRES** entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage des abattements et réductions prévus par les articles 779 et suivants du Code général des impôts dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

Déclaration sur la valeur des biens donnés :

Les biens donnés par chacun des donateurs représentent la moitié des biens communs.

En ce qui concerne les biens donnés par Monsieur Jean-Yves FERRANDES, soit la moitié en nue-propriété des articles un, deux, trois et quatre de la masse (biens communs) :

Ces biens sont évalués, savoir :

-article un : valeur en pleine propriété : 160.000 € dont ½ donnée par le donateur : 80.000,00 €

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé évalué, eu égard à son âge, à 50% soit 40.000,00 €,

Valeur donnée en nue-propriété donnée par M. FERRANDES : 40.000,00€

-article deux : valeur en pleine propriété : 195.000 € dont ½ donnée par le donateur : 97.500,00 €

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé évalué, eu égard à son âge, à 50% soit 48.750,00 €,

Valeur donnée en nue-propriété donnée par M. FERRANDES : 48.750,00€

-article trois : valeur en pleine propriété : 151.764 € dont ½ donnée par le donateur : 75.882,00 €

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé évalué, eu égard à son âge, à 50% soit 37.941,00 €,

Valeur donnée en nue-propriété donnée par M. FERRANDES : 37.941,00€

-article un : valeur en pleine propriété : 506.764 € dont ½ donnée par le donateur : 253.382,00 €

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé évalué, eu égard à son âge, à 50% soit 126.671,00 €,

Valeur donnée en nue-propriété donnée par M. FERRANDES : 126.691,00€
Total de la valeur transmise : 253.382,00 €
Dont la moitié pour chacun des donataires : 126.691,00€

En ce qui concerne les biens donnés par Madame Joséphine FERRANDES, soit la moitié en nue-propriété des articles un, deux, trois et quatre de la masse (biens communs) :

Ces biens sont évalués, savoir :

-article un : valeur en pleine propriété : 160.000 € dont ½ donnée par le donateur : 80.000,00 €

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé évalué, eu égard à son âge, à 50% soit 40.000,00 €,

Valeur donnée en nue-propriété donnée par Mme. FERRANDES : 40.000,00€

-article deux : valeur en pleine propriété : 195.000 € dont ½ donnée par le donateur : 97.500,00 €

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé évalué, eu égard à son âge, à 50% soit 48.750,00 €,

Valeur donnée en nue-propriété donnée par Mme. FERRANDES : 48.750,00€

-article trois : valeur en pleine propriété : 151.764 € dont ½ donnée par le donateur : 75.882,00 €

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé évalué, eu égard à son âge, à 50% soit 37.941,00 €,

Valeur donnée en nue-propriété donnée par Mme. FERRANDES : 37.941,00€

-article un : valeur en pleine propriété : 506.764 € dont ½ donnée par le donateur : 253.382,00 €

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé évalué, eu égard à son âge, à 50% soit 126.671,00 €,

Valeur donnée en nue-propriété donnée par Mme. FERRANDES : 126.691,00€

Total de la valeur transmise : 253.382,00 €
Dont la moitié pour chacun des donataires : 126.691,00€

La situation fiscale est la suivante :

Madame Elsa FERRANDES a reçu de Madame Joséphine FERRANDES :

Part lui revenant :	126 691,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	126 691,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	26 691,00 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
10 759,00 x 20% :	2 151,80 €
Total des droits :	3 533,00 €
Droits à payer :	3 533,00 €

Madame Elsa FERRANDES a reçu de Monsieur Jean-Yves FERRANDES :

Part lui revenant :	126 691,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	126 691,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	26 691,00 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
10 759,00 x 20% :	2 151,80 €
Total des droits :	3 533,00 €
Droits à payer :	3 533,00 €

Monsieur Maxime FERRANDES a reçu de Madame Joséphine FERRANDES :

Part lui revenant :	126 691,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	126 691,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	26 691,00 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
10 759,00 x 20% :	2 151,80 €
Total des droits :	3 533,00 €
Droits à payer :	3 533,00 €

Monsieur Maxime FERRANDES a reçu de Monsieur Jean-Yves FERRANDES :

Part lui revenant :	126 691,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	126 691,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	26 691,00 €

Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
10 759,00 x 20% :	2 151,80 €
Total des droits :	3 533,00 €
Droits à payer :	3 533,00 €
Total des droits à payer	**14 132,00 €**

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de BEZIERS 2.

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

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de DEUX CENT CINQUANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS (253 382,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit DEUX CENT CINQUANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS (253 382,00 EUR) :

				Montant à payer
253 382,00	x	0,60%	=	1 520,00
1 520,29	x	2,37%	=	36,00
		TOTAL		1 556,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	253 382,00	0,10%	253,00

Auquel s'ajoute la somme de 126,69 € au titre de la réversion d'usufruit = 380,07 € arrondi à 380,00 euros

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention des **DONATAIRES**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes

qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ces derniers, de leur mandataire, de leur notaire, ou de leur ayant droit.

Néanmoins, le notaire leur adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse des **DONATAIRES** qui a été utilisée pour correspondre avec eux durant toute la durée du dossier.

FRAIS

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

TITRES

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la

profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme FERRANDES Joséphine a signé à VALRAS-PLAGE le 21 novembre 2024	[redacted]
M. FERRANDES Jean-Yves a signé à VALRAS-PLAGE le 21 novembre 2024	[redacted]
Mme FERRANDES Elsa a signé à VALRAS-PLAGE le 21 novembre 2024	[redacted]
M. FERRANDES Maxime a signé à VALRAS-PLAGE le 21 novembre 2024	[redacted]
et le notaire Me PEITAVY FRÉDÉRIC a signé à VALRAS-PLAGE L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT ET UN NOVEMBRE	[redacted]

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie par reprographie, délivrée et certifiée comme étant conforme à la minute à l'exception des annexes par le notaire soussigné, rédigée sur QUARANTE DEUX (42) pages.

Me Frédéric PEITAVY, Notaire associé
VALRAS-PLAGE (Hérault)

[redacted]

Les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière page. Application du décret n° 2005-973 du 10.08.05 ART 14-34.