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° 28613 Volume :3404P04 2024 P N° 19781
Publié et enregistré le 26/11/2024 au SPFE de BEZIERS 2
Droits : 108.588,00 EUR
CSI : 221,00 EUR
TOTAL : 108.809,00 EUR
Reçu : Cent huit mille huit cent neuf Euros

Publié au Bureau des Hypothèques de Grenoble
[redacted], Volume 2024P N° 24416
Vol. — N° —
Coût : 221,04

101963103
RP/AP/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE HUIT OCTOBRE

À SAINT DIDIER SUR CHALARONNE (Ain), 289, Rue de la Poype, au domicile des donateurs,

Maître Romain PIROLLET, Notaire Associé, membre de la Société par Actions Simplifiée « NOTLEX », titulaire d'un Office Notarial à CHATILLON SUR CHALARONNE (Ain), 60 Avenue Foch, identifié sous le numéro CRPCEN 01064,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Donateur

Monsieur Alain Julien **SALUS**, Retraité, et Madame Jocelyne Renée Charlotte Ilse **BAUDRON**, Retraitée, demeurant ensemble à [redacted] le [redacted] à la mairie de OULLINS (69600), le 18 décembre 1967 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et ayant opté depuis pour le régime de la Communauté universelle aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), le 6 janvier 2005, homologué suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de BOURG-EN-BRESSE (01000) le 6 juin 2005.

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 dénommés le **"DONATEUR"**,

Donataires

1°/ Monsieur Olivier Jean Nicolas **SALUS**, commerçant, époux en secondes noces de Madame Volha Valerievna **VALADZKO**, demeurant à [redacted] le [redacted]

Marié à la mairie de FLEURIE (69820) le 21 mai 2011 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Philippe GROSJEAN, notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), le 25 mars 2011.

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

Monsieur Olivier SALUS étant divorcé en premières noces de Madame Patricia BESSET suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de VILLEFRANCHE SUR SAONE le 23 septembre 1998.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Madame Véronique Florence Pierrette **SALUS**, comptable, demeurant à [redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés le **"DONATAIRE"**.

Monsieur Olivier SALUS et Madame Véronique SALUS sont les SEULS ENFANTS du **"DONATEUR"** et ses seuls présomptifs héritiers.

PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur Alain SALUS, et Madame Jocelyne BAUDRON, son épouse, donateurs, à ce présents.

- Monsieur Olivier SALUS, à ce présent.

- Madame Véronique SALUS, à ce présente.

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

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

Les mots "**DONATAIRE**" ou "**DONATAIRES**" désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

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

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

- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

- Qu'ils ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander dans les dix ans suivant la présente donation, l'Etat ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Alain SALUS et Madame Jocelyne BAUDRON, son épouse :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Monsieur Olivier Jean Nicolas SALUS:

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Madame Véronique Florence Pierrette SALUS:

- Extrait d'acte de naissance.

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

EXPOSE

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

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

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

I - DONATIONS ANTERIEURES NON INCORPOREES

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, les donations suivantes :

1°/ Donations consenties à Monsieur Olivier SALUS :

a) Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 2 juin 1994, enregistrée à la Recette des Impôts de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône) le 9 juin 1994, bordereau 401, sous le numéro 4, les donateurs ont fait une donation entre vifs en avancement de part successorale, à Monsieur Olivier SALUS, leur fils, donataire aux présentes,

De la pleine propriété des deux/tiers d'un immeuble sis à [redacted]

Ladite donation a été incorporée aux termes de la donation à titre de partage anticipé consentie par Monsieur et Madame SALUS, à leurs deux enfants, suivant acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, ainsi qu'il sera ci-après plus amplement relaté.

b) Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 16 septembre 2008, enregistrée à la Recette des Impôts de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône) le 17 septembre 2008, bordereau 2008/960, sous le numéro 1, les donateurs ont fait une donation entre vifs en avancement de part successorale, à Monsieur Olivier SALUS, leur fils, donataire aux présentes,

De la pleine propriété de cent quarante-huit (148) parts de la Société Civile Immobilière LA CHAPELLE DES BOIS, dont le siège social est à SAINT DIDIER SUR CHALARONNE (Ain), « La Poype ».

Ladite donation a été incorporée aux termes de la donation à titre de partage anticipé consentie par Monsieur et Madame SALUS, à leurs deux enfants, suivant acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, ainsi qu'il sera ci-après plus amplement relaté.

2°/ Donations consenties à Madame Véronique SALUS :

a) Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 18 décembre 1997, enregistrée à la Recette des Impôts de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône) le 19 décembre 1997, bordereau 901, sous le numéro 7, les donateurs ont fait une donation entre vifs à Madame Véronique SALUS, leur fille, donataire aux présentes,

De la nue-propriété de dix (10) parts de la Société Civile Immobilière SACOLEVE dont le siège social est à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), 99, rue Victor Hugo.

Ladite donation a été incorporée aux termes de la donation à titre de partage anticipé consentie par Monsieur et Madame SALUS, à leurs deux enfants, suivant acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, ainsi qu'il sera ci-après plus amplement relaté.

b) Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN , alors Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 9 janvier 2002, enregistré à la Recette des Impôts de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône) le 17 janvier 2002, Bordereau numéro 45 case numéro 2, les donateurs ont fait une donation entre vifs à Madame Véronique SALUS, leur fille, donataire aux présentes,

De la nue-propriété de biens et droits immobiliers situés à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône).

Ladite donation a été incorporée aux termes de la donation à titre de partage anticipé consentie par Monsieur et Madame SALUS, à leurs deux enfants, suivant acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, ainsi qu'il sera ci-après plus amplement relaté.

c) Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 6 janvier 2005, enregistré à la Recette des Impôts de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône) le 20 janvier 2005, Bordereau numéro 2005/52 numéro 1,

Les donateurs ont fait une donation entre vifs à Madame Véronique SALUS, leur fille, donataire aux présentes,

De l'usufruit de biens et droits immobiliers situés à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), dont la nue-propriété avait été précédemment donnée.

Ladite donation a été incorporée aux termes de la donation à titre de partage anticipé consentie par Monsieur et Madame SALUS, à leurs deux enfants, suivant acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, ainsi qu'il sera ci-après plus amplement relaté.

d) Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie ANGELI, Notaire à THOISSEY (Ain), le 28 octobre 2010, enregistré à la Recette des Impôts de SIE DE BOURG EN BRESSE (Ain) le 5 novembre 2010, Bordereau numéro 2010/2, case numéro 1, Ext. 8139,

Les donateurs ont fait une donation entre vifs à Madame Véronique SALUS, leur fille, donataire aux présentes,

De la pleine propriété d'un bien immobilier situé à [redacted]

Ladite donation a été incorporée aux termes de la donation à titre de partage anticipé consentie par Monsieur et Madame SALUS, à leurs deux enfants, suivant acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, ainsi qu'il sera ci-après plus amplement relaté.

e) Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors Notaire à [redacted]012, enregistrée à la Recette [redacted] le 15 février 2012 Bordereau 2012/162 case numéro 1,

Les donateurs ont fait une donation entre vifs à Madame Véronique SALUS, leur fille, donataire aux présentes,

De la pleine propriété d'un bien immobilier situé à SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONNE (Ain).

Ladite donation a été incorporée aux termes de la donation à titre de partage anticipé consentie par Monsieur et Madame SALUS, à leurs deux enfants, suivant acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, ainsi qu'il sera ci-après plus amplement relaté.

f) Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie GAILLARD-DEBIESSE, Notaire à [redacted] le 6 décembre 2019, régulièrement enregistrée à la Recette des Impôts de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE,

Les donateurs ont fait une donation entre vifs à Madame Véronique SALUS, leur fille, donataire aux présentes,

De l'usufruit de biens et droits immobiliers situés à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), dont la nue-propriété avait été précédemment donnée.

g) Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie GAILLARD-DEBIESSE, Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 6 décembre 2019, régulièrement enregistrée à la Recette des Impôts de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE,

Les donateurs ont fait une donation entre vifs à Madame Véronique SALUS, leur fille, donataire aux présentes,

De l'usufruit de DIX (10) parts sociales de la Société Civile Immobilière SACOLEVE dont le siège social est à [redacted] 99, rue Victor Hugo, dont la nue-propriété avait été précédemment donnée.

3°/ Donation à titre de partage anticipé consentie à Monsieur Olivier SALUS et Madame Véronique SALUS :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 24 février 2016, enregistré à la Recette des Impôts de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône) le 17 mars 2016, Bordereau numéro 2016/239 case numéro 2,

Les donateurs ont fait une donation-partage à leur deux enfants, tous deux donataires aux présentes, afin d'y incorporer les donations susvisées savoir :

- la donation en avancement d'hoirie au profit de Monsieur Olivier SALUS du 2 juin 1994,
- la donation en avancement d'hoirie au profit de Madame Véronique SALUS du 18 décembre 1997,
- la donation en avancement d'hoirie au profit de Madame Véronique SALUS du 9 janvier 2002,
- la donation en avancement d'hoirie au profit de Madame Véronique SALUS du 6 janvier 2005,
- la donation en avancement d'hoirie au profit de Monsieur Olivier SALUS du 16 septembre 2008,
- la donation en avancement d'hoirie au profit de Madame Véronique SALUS du 28 octobre 2010,
- la donation en avancement d'hoirie au profit de Madame Véronique SALUS du 10 février 2012.

Il a été convenu que ces donations soient incorporées à la masse des biens donnés et partagés, laquelle comprenait également la donation par Monsieur et Madame SALUS d'une somme d'argent d'un montant de 2.000 EUR, laquelle a été attribuée à Monsieur Olivier SALUS.

Il est convenu que ces donations ne seront pas incorporées aux présentes. Il n'en sera tenu compte que pour le calcul des droits, des abattements et des tranches dans la mesure où elles ont, pour les dernières, une antériorité de moins de quinze ans de la date des présentes.

Les dispositions de l'article 784 du Code général des impôts sont rapportées aux présentes :

"Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.

La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779,784,790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."

II - DESIGNATION DE LA SOCIETE DONT LES PARTS SOCIALES SONT PRESENTEMENT DONNEES POUR PARTIE

Historique :

- Suivant acte sous signatures privées en date à SAINT GEORGES DE RENEINS (Rhône), le 17 mars 1987, enregistré à VILLEFRANCHE le 27 mars 1987,

bordereau 122, numéro 9, il a été constitué entre Monsieur Alain SALUS et Madame Jocelyne BAUDRON, son épouse, tous deux donateurs aux présentes, une société civile dénommée « A.J.S. », pour une durée de cinquante années, alors au capital de 10.000 Francs, divisé en 100 parts de 100 Francs chacune numérotées de 1 à 100 réparties entre les assiciés de la manière suivante :

* Monsieur Alain SALUS : 50 parts portant les numéros 1 à 50 ;
* Madame Jocelyne SALUS : 50 parts portant les numéros 51 à 100.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Marcel TAITHE, alors notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, le 11 juillet 1988, il a été constaté l'apport à titre d'augmentation de capital, par Monsieur et Madame SALUS à la société A.J.S. de deux biens immobiliers, l'un situé à SAINT GEORGES DE RENEINS (Rhône), et l'autre à ECULLY (Rhône).

Ledit apport a été consenti et accepté moyennant l'attribution à Monsieur et Madame SALUS de 9.000 parts nouvelles de 100 Francs chacune, entièrement libérées, numérotées de 101 à 9.100, créées par la société à titre d'augmentation de capital.

Par suite de cet apport, le capital d'un montant avant apport de 10.000 Francs se trouve augmenté d'une somme de 900.000 Francs, de sorte que le capital est porté à la somme de 910.000 Francs divisé en 9.100 parts de 100 Francs chacune numérotées de 1 à 9.100, toutes entièrement libérées et de même rang.

Etant ici précisé que ladite augmentation de capital a été décidée en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 juillet 1988.

Caractéristiques actuelles de la société

La société dénommée A.J.S présente actuellement les caractéristiques suivantes :

Forme :
La Société à la forme d'une société civile.

Durée :
La société a été constituée pour une durée de CINQUANTE années à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 25 mai 2037.

Immatriculation :
Ladite société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VILLEFRANCHE - TARARE, sous le numéro 340 996 453 depuis le 25 mai 1987.

Objet :
La Société a pour objet « *l'acquisition, la gestion et la location d'immeubles à usage commercial, professionnel, industriel et d'habitation, et généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à cet objet pourvu qu'elles n'en modifient pas le caractère civil* ».

Siège social :
Le siège social de la société est sis à SAINT GEORGES DE RENEINS (Ain), Les Vernailles.

Capital social :
Le capital social s'élève à la somme de CENT TRENTE-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (138.728,61 EUR) [*conversion d'office du capital social en Euros faite par le Greffe en application du décret 2001-474 du 30 mai 2001*].

Répartition du capital social :

Le capital social est divisé en 9.100 parts sociales, de 15,2449 Euros chacune, entièrement libérées, réparties entre les associés en proportion de leurs droits, savoir :

* Monsieur Alain SALUS détient 50 parts portant les numéros 1 à 50 ;
* Madame Jocelyne SALUS détient 50 parts portant les numéros 51 à 100 ;
* Monsieur et Madame SALUS détiennent ensemble 9.000 parts portant les numéros 101 à 9.100.

La société ayant été créée pendant l'union de Monsieur et Madame SALUS et les apports immobiliers effectués pendant la vie de la société étant des biens communs pour avoir été acquis par les époux SALUS pendant le mariage, les parts sociales détenues par Monsieur et Madame SALUS dépendent de la communauté existant entre eux.

Direction de la société :

Le gérant de la société est Monsieur Alain SALUS, donateur, nommé à cette fonction aux termes des statuts originaires.

Etat des inscriptions :

Un état certifié d'inscriptions en date du 19 septembre 2024 est **annexé** aux présentes après mention. Il résulte dudit état qu'aucune inscription n'existe du chef de la société.

Un certificat en matière de procédures collectives en date du 17 septembre 2024 demeurera également **annexé** aux présentes après mention. Il résulte dudit certificat qu'aucune procédure collective n'est actuellement en cours concernant la société.

Valorisation des parts de la société :

Les donateurs déclarent que la société :

- est composée en actif uniquement d'un tènement immobilier situé sur la commune de SAINT DIDIER SUR CHALARONNE (Ain), 289, Rue de la Poype, cadastré section AO numéros 162, 244, 274, 275 et 377, outre un compte bancaire présentant un solde positif correspondant au montant des taxes foncières exigibles.

- n'est redevable d'aucun passif, à l'exception des taxes foncières pour l'année en cours.

Par suite, la valorisation de la société est celle de la valeur du tènement immobilier détenu.

Un extrait de K-Bis de la société demeurera **annexé** aux présentes après mention.

CECI EXPOSE, il est passé à la donation-partage objet du présent acte.

DONATION - PARTAGE

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil.

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

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

PLAN

Les présentes sont divisées en cinq parties :

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

- PREMIERE PARTIE – FORMATION DES LOTS

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

I – FORMATION DES LOTS

LOT UN

BIENS DEPENDANT DE LA COMMUNAUTE DES DONATEURS

DESIGNATION

A [redacted] (HÉRAULT) 34340 21 Chemin des Baigneurs,
Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, avec sol et terrain autour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DY	82	21 Chemin des Baigneurs	00 ha 03 a 75 ca

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

Un extrait de plan cadastral est **annexé** aux présentes après mention.

OBSERVATION – CONDITION PARTICULIERE

Aux termes de l'acte contenant acquisition par les époux SALUS, reçu par Maître BOUSSOT-PALA[redacted]avec la participation de Maître GROSJEAN, notaire à [redacted] le 23 janvier 2012, ci-après plus amplement analysé, il a été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit :

« ***CONDITION PARTICULIERE***

Aux termes du compromis de vente par l'agence LA BOURSE DE L'IMMOBILIER en date du 15 novembre 2011, il est convenu ce qui suit littéralement retranscrit : « Le mur de clôture de la villa restera la propriété des nouveaux acquéreurs. »
Les parties déclarent en être informées et en faire leur affaire personnelle. »

IMMEUBLE NE CONSTITUANT PAS LE LOGEMENT DE LA FAMILLE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas actuellement le domicile effectif des époux.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUSSOT-PALADEL, notaire à MARSEILLAN, avec la participation de Maître GROSJEAN, notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, le 23 janvier 2012 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, le 15 février 2012 volume 2012P, numéro 1467.

BIEN COMMUN

Ce bien dépend de la communauté existant entre les donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS,
ci 260.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,
ci 39.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,
ci 39.000,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS
ci 182.000,00 EUR

LOT DEUX

BIENS DEPENDANT DE LA COMMUNAUTE DES DONATEURS

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à LES DEUX ALPES (ISÈRE) 38860 102 Avenue de la Muzelle.

Dénommé "La Résidence" comprenant deux bâtiments :
- le bâtiment A composé : d'un sous-sol avec caves et garages, d'un rez-de-chaussée à usage commercial, de trois étages divisés en appartements ;
- le bâtiment B composé : d'un sous-sol avec caves, garages, et local commercial, d'un rez-de-chaussée à usage commercial et quatre étages divisés en appartements.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	606	102, Avenue de la Muzelle	00 ha 29 a 93 ca

Un extrait de plan cadastral est **annexé** aux présentes après mention.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro cinq (5)
Dans le bâtiment B, Escalier A,
Au sous-sol, une cave.
Et les un /mille cinq cent soixante-huitième (1 /1568 ème) des parties communes générales.

Lot numéro six (6)
Dans le bâtiment B, Escalier A,
Au sous-sol une cave.
Et les un /mille cinq cent soixante-huitième (1 /1568 ème) des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47)
Dans le bâtiment B, Escalier A,
Au premier étage, un appartement de deux pièces, portant le numéro CINQ, porte CINQ, comprenant : entrée, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, WC et placards.
Et les seize /mille cinq cent soixante-huitièmes (16 /1568 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48)
Dans le bâtiment B, Escalier A,
Au premier étage, un appartement de trois pièces, portant le numéro SIX, porte SIX, à droite, comprenant : entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC et placards.
Et les vingt-quatre /mille cinq cent soixante-huitièmes (24 /1568 èmes) des parties communes générales.

Il est ici précisé que les lots numéro 47 et numéro 48 ont été réunis en un seul et même appartement pouvant être désigné de la manière suivante : un appartement de type T4, comprenant : entrée, cuisine, salon, trois chambres, deux salles de bain, toilette, dégagement, WC, et buanderie.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître TRICHON notaire à VIZILLE le 26 mars 1970 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 15 mai 1970, volume 10474, numéro 1.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître TRICHON, notaire à VIZILLE le 13 mai 1971, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 16 juin 1971, volume 117, numéro 16.

- aux termes d'un acte reçu par Maître TRICHON, notaire à VIZILLE le 22 octobre 1971, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 24 novembre 1971, volume 165, numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître TRICHON, notaire à VIZILLE le 5 juin 1973, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 13 juin 1973, volume 430, numéro 14.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GENIN, notaire à LE BOURG D'OISANS le 26 avril 2019, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 13 mai 2019, volume 2019P, numéro 2632.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURON, notaire à SAINT ETIENNE le 26 avril 2019, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 11 juillet 2019, volume 2019P, numéro 3903.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURON, notaire à SAINT ETIENNE le 1er août 2019, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 9 août 2019, volume 2019P, numéro 4783.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURON-GROLEAS, notaire à SAINT ETIENNE le 30 août 2021, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 4 octobre 2021, volume 2021P, numéro 6866.

IMMEUBLE NE CONSTITUANT PAS LE LOGEMENT DE LA FAMILLE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas actuellement le domicile effectif des époux.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître FERRIEUX PERRIN BIROULET, notaire à VIZILLE, avec la participation de Maître GROSJEAN, notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, le 15 mai 2012 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE, le 1er juin 2012 volume 2012P, numéro 3101.

BIEN COMMUN

Ce bien dépend de la communauté existant entre les donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS,
ci 260.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,
ci 39.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,
ci 39.000,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS
ci 182.000,00 EUR

LOT TROIS

BIENS DEPENDANT DE LA COMMUNAUTE DES DONATEURS

Dans la société civile dénommée A.J.S., au capital de CENT TRENTE-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES

(138.728,61 EUR), dont le siège social est à SAINT GEORGES DE RENEINS (Rhône), Les Vernailles, identifiée au SIREN sous le numéro 340 996 453 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VILLEFRANCHE TARARE.

QUARANTE-NEUF (49) parts sociales numérotés de 2 à 50 que possède Monsieur Alain SALUS, donateur, dans ladite société, entièrement libérées ainsi que le déclare le donateur, d'une valeur vénale unitaire en pleine propriété de SOIXANTE EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (60,45 EUR).

Il est ici précisé que lesdites parts sociales figurent au nom de Monsieur Alain SALUS mais que la valeur desdites parts est commune comme indiqué ci-avant.

BIEN COMMUN

Ce bien dépend de la communauté existant entre les donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET CINQ CENTIMES,
ci 2.962,05 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES,
ci 444,31 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES,
ci 444,31 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de DEUX MILLE SOIXANTE-TREIZE EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES
ci 2.073,43 EUR

LOT QUATRE

BIENS DEPENDANT DE LA COMMUNAUTE DES DONATEURS

Dans la société civile dénommée A.J.S., au capital de CENT TRENTE-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (138.728,61 EUR), dont le siège social est à SAINT GEORGES DE RENEINS (Rhône), Les Vernailles, identifiée au SIREN sous le numéro 340 996 453 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VILLEFRANCHE TARARE.

QUARANTE-NEUF (49) parts sociales numérotés de 52 à 100 que possède Madame Jocelyne SALUS, donateur, dans ladite société, entièrement libérées ainsi que le déclare le donateur, d'une valeur vénale unitaire en pleine propriété de SOIXANTE EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (60,45 EUR).

Il est ici précisé que lesdites parts sociales figurent au nom de Madame Jocelyne SALUS mais que la valeur desdites parts est commune comme indiqué ci-avant.

BIEN COMMUN

Ce bien dépend de la communauté existant entre les donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET CINQ CENTIMES,
ci 2.962,05 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES,
ci 444,31 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES,
ci 444,31 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de DEUX MILLE SOIXANTE-TREIZE EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES
ci 2.073,43 EUR

LOT CINQ

BIENS DEPENDANT DE LA COMMUNAUTE DES DONATEURS

Dans la société civile dénommée A.J.S., au capital de CENT TRENTE-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (138.728,61 EUR), dont le siège social est à SAINT GEORGES DE RENEINS (Rhône), Les Vernailles, identifiée au SIREN sous le numéro 340 996 453 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VILLEFRANCHE TARARE.

QUATRE MILLE CINQ CENTS (4.500) parts sociales numérotés de 101 à 4.600 que possèdent Monsieur et Madame SALUS, donateurs, dans ladite société, entièrement libérées ainsi que le déclare le donateur, d'une valeur vénale unitaire en pleine propriété de SOIXANTE EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (60,45 EUR).

BIEN COMMUN

Ce bien dépend de la communauté existant entre les donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE VINGT-CINQ EUROS,
ci 272.025,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : QUARANTE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES,
ci 40.803,75 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,

soit : QUARANTE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES,

ci 40.803,75 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée

Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES

ci 190.417,50 EUR

LOT SIX

BIENS DEPENDANT DE LA COMMUNAUTE DES DONATEURS

Dans la société civile dénommée A.J.S., au capital de CENT TRENTE-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (138.728,61 EUR), dont le siège social est à SAINT GEORGES DE RENEINS (Rhône), Les Vernailles, identifiée au SIREN sous le numéro 340 996 453 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VILLEFRANCHE TARARE.

QUATRE MILLE CINQ CENTS (4.500) parts sociales numérotés de 4601 à 9.100 que possèdent Monsieur et Madame SALUS, donateurs, dans ladite société, entièrement libérées ainsi que le déclare le donateur, d'une valeur vénale unitaire en pleine propriété de SOIXANTE EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (60,45 EUR).

BIEN COMMUN

Ce bien dépend de la communauté existant entre les donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE VINGT-CINQ EUROS,

ci 272.025,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,

soit : QUARANTE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES,

ci 40.803,75 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,

soit : QUARANTE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES,

ci 40.803,75 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée

Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES

ci 190.417,50 EUR

II – MONTANT DE LA MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

La masse des biens donnés et à partager représente une valeur de SEPT CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET QUATRE-VINGT SIX CENTIMES,

ci **748.981,86 EUR**

III – DROITS DES DONATAIRES

Chacun des donataires a vocation à la moitié de la masse des biens donnés et à partager, soit un montant de TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES

ci **374.490,93 EUR**

- DEUXIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS

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

REPARTITION EGALITAIRE

Les biens donnés et à partager seront répartis égalitairement entre les **DONATAIRES**, à concurrence de la moitié (1/2) et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

Les attributions s'effectuent selon les modalités suivantes.

A Monsieur Olivier SALUS

* Le lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » soit la nue-propriété des lots numéros 5 (soit une cave), 6 (soit une cave), 47 (soit un appartement), 48 (soit un appartement), dépendant d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété sis à LES DEUX ALPES (Isère), soit une valeur attribuée de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS

ci 182.000,00 EUR

* Le lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** » soit la nue-propriété de 49 parts sociales numérotés de 2 à 50, que possède Monsieur Alain SALUS, donateur, dans la société civile dénommée A.J.S., soit une valeur attribuée de DEUX MILLE SOIXANTE-TREIZE EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES.

ci 2.073,43 EUR

* Le lot ci-dessus intitulé « **LOT SIX** » soit la nue-propriété de 4.500 parts sociales numérotés de 4.601 à 9.100, que possèdent Monsieur et Madame SALUS, donateurs, dans la société civile dénommée A.J.S., soit une valeur attribuée de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES.

ci 190.417,50 EUR

Soit une valeur totale attribuée de TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES

ci **374.490,93 EUR**

Egal à ses droits.

A Madame Véronique SALUS

* Le lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » soit la nue-propriété de la maison à usage d'habitation sise à MARSEILLAN (Hérault), soit une valeur attribuée de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS

ci 182.000,00 EUR

* Le lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** » soit la nue-propriété de 49 parts sociales numérotés de 52 à 100, que possède Madame Jocelyne SALUS, donateur, dans la société civile dénommée A.J.S., soit une valeur attribuée de DEUX MILLE SOIXANTE-TREIZE EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES.

ci 2.073,43 EUR

* Le lot ci-dessus intitulé « **LOT CINQ** » soit la nue-propriété de 4.500 parts sociales numérotés de 101 à 4.600, que possèdent Monsieur et Madame SALUS, donateurs, dans la société civile dénommée A.J.S., soit une valeur attribuée de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES.

ci 190.417,50 EUR

Soit une valeur totale attribuée de TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES

ci 374.490,93 EUR

Egal à ses droits.

- TROISIEME PARTIE - CARACTERISTIQUES - CONDITIONS

CARACTERISTIQUES

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

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

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

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

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les **DONATEURS** se réservent 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.

Le **DONATEUR** entend que l'exercice du droit de retour conventionnel ci-dessus réservé ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de son conjoint ou partenaire de pacs.

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.

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS

Les copartageants sont informés des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'ils venaient à décéder sans postérité en laissant leur conjoint héritier pour le tout, les biens présentement reçus de leur(s) ascendant(s) et qui se trouveraient en nature dans leur propre succession, seraient dévolus par moitié entre les collatéraux privilégiés et le conjoint survivant.

Ce droit de retour au profit des frères et sœurs, et leurs descendants s'applique même si ces biens sont reçus à charge de soulte et sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du copartageant.

En cas d'améliorations ou de constructions apportées aux biens, aux frais du copartageant, et d'exercice de ce droit de retour, le copartageant requiert que les collatéraux privilégiés indemnisent le conjoint survivant, ce que ces deniers acceptent dès à présent. Cette indemnisation, si elle existe, se fera à dire d'expert si nécessaire.

Les dispositions de l'article 757-3 du Code civil n'étant pas d'ordre public, les copartageants peuvent faire échec à son application en établissant par la suite des dispositions contraires.

INTERDICTION D'ALIENER – BIENS IMMOBILIERS

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.

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– BIENS IMMOBILIERS

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.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR – PARTS DE SOCIETE

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation-partage seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR,** cette interdiction s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de leurs apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR,** l'interdiction s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès.

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 - INFORMATION

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."

3° S'il lui refuse des aliments."

CLAUSE D'EXCEDENT DE LOT

Les lots affectés à chacun des **DONATAIRES**, tels qu'ils précèdent, sont considérés comme étant de même valeur. Toutefois, si un excédent de valeur de l'un par rapport à l'autre viendrait à être ultérieurement constaté, le **DONATEUR** entend que cet écart soit considéré envers l'attributaire bénéficiaire comme une donation hors part successorale, ce qui est accepté par tous les attributaires.

AUTORISATION DE DISPOSER PAR LES DONATAIRES

Rappel de l'article 924-4, alinéa deuxième, du Code civil :

"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."

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

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

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

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

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

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE

Les **DONATAIRES** sont nus-propriétaires à compter de ce jour des biens immobiliers donnés et compris dans leur attribution.

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

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

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

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

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

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

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

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

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

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.

SUBROGATION REELLE SUR PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci. Le **DONATAIRE** devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis.

Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

Maître Romain PIROLLET, notaire soussigné, attire l'attention des parties sur les dispositions fiscales actuellement en vigueur et celles qui pourront être prises à l'avenir visant à limiter dans certaines hypothèses la déductibilité dans la succession du quasi-usufruitier de la dette de restitution des nus-propriétaires.

Bien libre

Le **DONATEUR** déclare que chacun des **BIENS** présentement donné est à ce jour libre de toute location ou occupation par un tiers.

CONDITIONS GENERALES

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

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

Ils feront leur affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être 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.

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.

Concernant l'ensemble des biens immobiliers :

Le **DONATEUR** déclare :

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Concernant [redacted]

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.

COPROPRIETE

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété et à ses modificatifs sus-énoncés, 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.

Répartition des pouvoirs

Le **DONATAIRE** nu-propriétaire du bien en copropriété à lui attribué 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

En ce qui concerne le bien sis à MARSEILLAN (HÉRAULT) [redacted]

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

En ce qui concerne le bien sis à [redacted]

Le syndic actuel de l'immeuble est :
AVR'IMMO, [redacted]

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 Monsieur Alain SALUS, donateur**, 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 :

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

- Impôts et taxes :

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à [redacted]

Un état hypothécaire délivré le 18 septembre 2024 et certifié à la date du 16 septembre 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription.

En ce qui concerne le bien sis à [redacted]

Un état hypothécaire délivré le 18 septembre 2024 et certifié à la date du 15 septembre 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Concernant l'ensemble des biens immobiliers :

DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME

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

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

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe,	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans

	Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)		
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

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

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Etat des risques et pollutions

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

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

Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMMO le 1er octobre 2024, est **annexé** aux présentes après mention.

En ce qui concerne le bien sis à [redacted] (ISÈRE) [redacted]

Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMMO le 1er octobre 2024, est **annexé** aux présentes après mention.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

La base de données suivantes a été consultée pour chacun des articles :

- La base de données GEORISQUES.

Une copie de chacune des consultations est **annexée** aux présentes après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne le bien sis à [redacted]) 21 Chemin des Baigneurs

Origine de propriété immédiate

Ledit bien dépend de la communauté existant entre les époux SALUS par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble au cours et pour le compte de ladite communauté de :

* Monsieur Antoine Pierre Marcel BARRAL, loueur de fonds, demeurant à [redacted]

* Monsieur Bruno Henri Elie BARRAL, commerçant, demeurant à [redacted] né à BEZIERS (Hérault) le [redacted]

* Monsieur Pierre Xavier Nicolas BARRAL, ingénieur en informatique, demeurant à [redacted] né à [redacted] le [redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOUSSOT-PALADEL, notaire à MARSEILLAN, avec la participation de Maître GROSJEAN, notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, le 23 janvier 2012.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant par la comptabilité du notaire et quittancé dans l'acte.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage et de droit en pareille matière.

Une copie authentique de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, le 15 février 2012 volume 2012P, numéro 1467.

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure est ci-après littéralement retranscrite telle qu'elle figure dans l'acte d'acquisition des époux SALUS ci-dessus plus amplement analysé :

« ***ORIGINE DE PROPRIETE***

*« Le **BIEN** appartient au consorts BARRAL en vertu d'un acte de donation partage reçu par Maître TEISSERENC BONESTEVE Notaire à MARSEILLAN, le 17 novembre 1997, contenant donation-partage par Monsieur BARRAL Henri Marcel, né à [redacted] Madame BORREL Bernadette, demeurant [redacted] Monsieur BARRAL Henri Marcel est décédé [redacted]*

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de BEZIERS, le 5 décembre 1997, volume 1997P, numéro 8797.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

*Audit acte, ledit **BIEN** a été évalué à la somme de quatre-vingt onze mille quatre cent soixante neuf euros et quarante et un centimes (91.469,41 eur).*

Attestation notariée suite au décès de Monsieur Henri Marcel BARRAL établie par Maître TEISSERENC BONESTEVE, notaire à MARSEILLAN, le 21 février 2001, publiée au deuxième bureau des hypothèques de BEZIERS, le 06 avril 2001, volume 2001P, numéro 2920.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Monsieur Marcel BARRAL était propriétaire du bien objet des présentes pour l'avoir acquis en son nom personnel, étant marié contractuellement de biens de Madame BORREL, aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles TEISSERENC BONESTEVE, notaire associé à MARSEILLAN, le 10 juin 1987, publié au deuxième bureau des hypothèques de BEZIERS, le 25 juin 1987, volume 7464, n° 30 de Monsieur BRANDELET Guy Antoine et de Madame COSTE Huguette Jeanne

Françoise, son épouse, moyennant le prix de 450 000 FRANCS, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Les époux BRANDELET étaient propriétaires des biens pour les avoir acquis des consorts SAURAMPS, suivant acte reçu par Me Guillaume TEISSERENC BONESTEVE Notaire à MARSEILLAN les 30 avril et 2 mai 1969, transcrit à BEZIERS le 9 mai 1969 volume 3470 numéro 9, moyennant un prix de 120.000 Francs payé comptant de leurs deniers personnels à concurrence de 24.000 Francs et au moyen d'un prêt con senti par FINANCIA à concurrence de 96.000 Francs avec inscription déprivilège de vendeur et affectation hypothécaire pour un prêt de 45.000 Francs consenti aux termes du même acte pour financer des travaux, prises audit bureau le même jour volume 214 numéro 69.

Antérieurement encore cette maison dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux SAURAMPS Henri et ROSSE LLOTY Virginie Marie Eva pour avoir été acquise au cours de leur mariaé et pour le compte de leur communauté de Monsieur MARTY Jean Pierre Gabriel et de Madame VIALA Marie Jeanne Elisabeth son épouse, aux terme d'un acte reçu par Me TEISSERENC BONESTEVE Notaire à MARSEILLAN et Me MENUT Notaire à MONTPELLIER en double minute les trois septembre et vin trois novembre 1953, transcrit au bureau des hypothèques de BEZIERS le 11 décembre 1953 volume 1788 numéro 53 moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Monsieur SAURAMPS Henri est décédé en son domicile à MONTPELLIER le 24 décembre 1956 laissant son épouse survivante commune en biens Madame ROSSELLOTY Virginie Marie Eva, usufruitière légale du quart et pour seuls héritiers de droit ses deux enfants Madame TORREILL, née SAURAMPS Simone et Monsieur SAURAMPS Jacques.

Ainsi que cela est constaté en un acte de notoriété dressé par Me MENUT Notaire à MONTPELLIER le 22 janvier 1957 et en une attestation notariée dressée par le même notaire le 24 juin 1957, publie au bureau des hypothèques de BEZIERS le 18 septembre suivant volume 2040 numéro 42. »

<u>En ce qui concerne le bien sis à</u> [redacted]

<u>Origine de propriété immédiate</u>

Ledit bien dépend de la communauté existant entre les époux SALUS par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble au cours et pour le compte de ladite communauté savoir :

* Les lots numéros 5 et 47, de Madame Claudine GOLIN, saisonnière, [redacted] née à [redacted]

* Les lots numéros 6 et 48 de Madame Lucienne Marie CARTIER LANGE, sans p[redacted] née à [redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître FERRIEUX PERRIN BIROULET, notaire à VIZILLE, avec la participation de Maître GROSJEAN, notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, le 15 mai 2012.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant par la comptabilité du notaire et quittancé dans l'acte, lequel prix a été ventilé entre les biens immobiliers et les biens mobiliers.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage et de droit en pareille matière.

Une copie authentique de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE, le 1er juin 2012 volume 2012P, numéro 3101.

<u>Origine de propriété antérieure</u>

L'origine de propriété antérieure est ci-après littéralement retranscrite telle qu'elle figure dans l'acte d'acquisition des époux SALUS ci-dessus plus amplement analysé :

« ***ORIGINE DE PROPRIETE***

En ce qui concerne Madame Lucienne GOLIN

Lesdits biens appartenaient en propre à Madame Lucienne GOLIN, suite à l'acquisition qu'elle en avait faite pour son compte, étant soumise au régime de la séparation de beins, de :

La Société Civile Immobilière "LA RESIDENCE", société civile au capital de 350.000 francs, dont le siège social est à [redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Me [redacted]

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix payable à terme, lequel prix entièrement réglé depuis.

Audit acte, la société venderesse a fait les déclarations d'usage et notamment que les biens vendus n'étaient grevés d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque à l'exception d'une inscription de privilège du vendeur et d'hypothèque conventionnelle; lesdites inscriptions ayant fait l'objet d'une radiation en date du 16 mars 1971.

Une expédition de l'acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de GRENOBLE, le 15 décembre 1970, volume 55, numéro 2.

En ce qui concerne Mademoiselle Claudine GOLIN

Lesdits biens lui appartiennent suite à l'acquisition qu'elle en a faite de Madame Lucienne GOLIN, venderesse aux présentes, aux termes d'un acte reçu par Maître JEAN, Notaire à [redacted] *le* [redacted]

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix SOIXANTE HUIT MILLE SIX CENT DEUX EUROS ET SIX CENTIMES (68.602,06 EUR), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, il a été fait toutes les déclarations d'usage et notamment que, le bien est franc et libre de tous privilèges et inscriptions quelconques, à l'exception de :

** Inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de Monsieur et Madame Gérard PEYRON prise le 12 septembre 1995, volume 95V, n°2502, renouvelée le 27 octobre 1997, volume 97V n°2595 et ayant effet jusqu'au 30 octobre 2000, pour sûreté de la somme en principal de 367.500 francs.*

** Inscription d'hypothèque légale au profit du Trésor Public prise le 8 décembre 1997, volume 97V n°2929 ayant effet jusqu'au 6 décembre 207, pour sûreté de la somme en principal de 254.985 francs.*

Une copie authentique de l'acte a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de GRENOBLE le 26 avril 2000, volume 200P, numéro 2518. »

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

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

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

Réversion d'usufruit – Biens communs

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

En outre, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif des entiers biens dont il s'agit qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

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

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur les droits en usufruit du survivant dans la succession du prémourant.

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.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés comme indiqué aux statuts et participera seul aux résultats sociaux.

De son côté, le **DONATAIRE** devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

En application des dispositions d'ordre public du troisième alinéa de l'article 1844 du Code civil, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres :

Article 11 – Indivisibilité des parts

(...)

« *Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions ordinaires.* »

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.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

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

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 (article 15 des statuts).

Agrément – Intervention des associés

Il résulte de l'article 23 des statuts que les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou seings privés.

Par suite, et par leur intervention en qualité de **DONATEURS**, tous les associés de ladite société, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, donnent leur consentement unanime à la donation réalisée aux termes des présentes et déclarent en tant que de besoin agréer ladite donation et en dispenser la notification.

Absence de garantie de passif

La présente donation-partage est acceptée par le **DONATAIRE** sans garantie de passif de la part du **DONATEUR**, le **DONATAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social.

Par ailleurs, tous les membres de la société étant présents, les associés décident de convertir l'unité monétaire du capital social, jusqu'alors exprimé en Francs dans les statuts, afin d'indiquer ledit capital en euros, précision étant ici faite que la conversion du capital a été faite d'office par le Greffe en application du décret 2001-474 du 30 mai 2001.

La rédaction de l'article 7 des statuts dénommé « CAPITAL SOCIAL » sera désormais la suivante :

*« **Article 7 - CAPITAL SOCIAL***

*Le capital social est fixé à la somme de **CENT TRENTE-HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (138.728,61 EUR)**.*

*Il est divisé en **NEUF MILLE CENT** (9100) parts de QUINZE EUROS ET DEUX MILLE QUATRE CENT QUARANTE-NEUF CENTIMES (15,2449 EUR) chacune, numérotées de 1 à 9100, attribuées aux associés, savoir :*

- à Monsieur Alain SALUS, à concurrence de :
une part en pleine propriété numérotée 1
quarante-neuf parts en usufruit numérotées de 2 à 50 inclus

- à Madame Jocelyne SALUS, à concurrence de :
une part en pleine propriété numérotée 51
quarante-neuf parts en usufruit numérotées de 52 à 100 inclus

- à Monsieur et Madame Alain SALUS, à concurrence de :
neuf mille parts en usufruit numérotées de 101 à 9100 inclus

- à Monsieur Olivier SALUS, à concurrence de :
quatre mille cinq cent quarante-neuf parts en nue-propriété numérotées de 2 à 50 inclus et de 4601 à 9100 inclus

- à Madame Véronique SALUS, à concurrence de :
quatre mille cinq cent quarante-neuf parts en nue-propriété numérotées de 52 à 4600 inclus. »

Publication

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

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

Dispense de signification – intervention de la société

Au présent acte interviennent Monsieur Alain SALUS, agissant en qualité de gérant et d'associé, et Madame Jocelyne SALUS née BAUDRON, agissant en qualité d'associé, tous deux également donateurs aux présentes, lesquels déclarent au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'ils acceptent la présente donation de parts sociales et la reconnaissent opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Déclaration sur les plus-values

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

MISE A JOUR DES STATUTS

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

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

- QUATRIEME PARTIE - FISCALITE

DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit, antérieurement à ce jour, **à l'exception** :

* De la donation consentie par les donateurs à Madame Véronique SALUS leur fille, donataire aux présentes, de la pleine propriété d'un bien immobilier situé à SAINT-LAGER (Rhône), suivant acte reçu par Maître Sophie ANGELI, Notaire à THOISSEY (Ain), le 28 octobre 2010, ainsi qu'il a été plus amplement indiqué.

Madame Véronique SALUS a reçu, lors de cet acte, de chacun de ses parents une valeur de 119.539,45 EUR et a utilisé à due concurrence l'abattement légal entièrement régénéré et s'élevant alors à 156.974,00 EUR.

* De la donation consentie par les donateurs à Madame Véronique SALUS leur fille, donataire aux présentes, de la pleine propriété d'un bien immobilier situé à SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONNE (Ain), suivant acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 10 février 2012, ainsi qu'il a été plus amplement indiqué.

Madame Véronique SALUS a reçu, lors de cet acte, de chacun de ses parents une valeur de 50.000,00 EUR et a utilisé à due concurrence l'abattement légal résiduel, ainsi que les tranches de droits à 5 % et 10 %.

* De la donation à titre de partage anticipé consentie par les donateurs à Monsieur Olivier SALUS et Madame Véronique SALUS, leurs enfants, donataires aux présentes, suivant acte reçu par Maître Philippe GROSJEAN, alors Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 24 février 2016.

Aux termes de cet acte, les donations précédemment consenties par les époux SALUS à leurs deux enfants ont été incorporées à la masse des biens donnés et partagés, laquelle comprenait également la donation par Monsieur et Madame SALUS d'une somme d'argent d'un montant de 2.000 EUR, laquelle a été attribuée à Monsieur Olivier SALUS.

Lors de cet acte :

- Monsieur Olivier SALUS a été taxé sur une valeur de 1.000 EUR, du chef de chacun de ses parents, et n'ayant plus d'abattement légal à cette époque, a utilisé le reliquat des tranches de droits à 5 %, 10 %, 15 % et 20 % ;

- Madame Véronique SALUS n'a été redevable d'aucun droit de mutation à titre gratuit.

* De la donation consentie par les donateurs à Madame Véronique SALUS leur fille, donataire aux présentes, de l'usufruit de biens et droits immobiliers situés à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), suivant acte reçu par Maître Sophie GAILLARD-DEBIESSE, Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 6 décembre 2019, ainsi qu'il a été plus amplement indiqué.

Madame Véronique SALUS a reçu, lors de cet acte, de chacun de ses parents une valeur de 300,00 EUR et a utilisé à due concurrence les tranches de droit.

g) * De la donation consentie par les donateurs à Madame Véronique SALUS leur fille, donataire aux présentes, de l'usufruit de DIX (10) parts sociales de la Société Civile Immobilière SACOLEVE dont le siège social est à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), 99, rue Victor Hugo, suivant acte reçu par Maître Sophie GAILLARD-DEBIESSE, Notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (Rhône), le 6 décembre 2019, ainsi qu'il a été plus amplement indiqué.

Madame Véronique SALUS a reçu, lors de cet acte, de chacun de ses parents une valeur de 17.400,00 EUR et a utilisé à due concurrence les tranches de droit.

Lesdits donations ayant été consenties depuis moins de quinze ans et pour lesquelles les **DONATAIRES** effectuent le rapport fiscal.

Récapitulatif des abattements bénéficiant à chacun des enfants :

Par suite des donations sus-énoncées, le reliquat d'abattement disponible pour chaque enfant est le suivant :

Monsieur Olivier SALUS :

Abattement disponible pour les biens transmis par son père : 100.000,00 Euros

Abattement disponible pour les biens transmis par sa mère : 100.000,00 Euros

Madame Véronique SALUS :

Abattement disponible pour les biens transmis par son père : 0,00 Euros

Abattement disponible pour les biens transmis par sa mère : 0,00 Euros

Récapitulatif des tranches de droit bénéficiant à chacun des enfants :

Par suite des donations sus-énoncées, le reliquat d'abattement disponible pour chaque enfant est le suivant :

Monsieur Olivier SALUS :

- Pour les biens transmis par son père :
  * tranche à 5 % : reliquat : 7.699 EUR
  * tranche à 10 % : reliquat : 3.849 EUR
  * tranche à 15 % : reliquat : 3.647 EUR
  * tranche à 20 % : reliquat : 536.129 EUR

- Pour les biens transmis par sa mère :
  * tranche à 5 % : reliquat : 7.699 EUR
  * tranche à 10 % : reliquat : 3.849 EUR
  * tranche à 15 % : reliquat : 3.647 EUR
  * tranche à 20 % : reliquat : 536.129 EUR

Madame Véronique SALUS :

- Pour les biens transmis par son père :
  * tranche à 5 % : reliquat : 0,00 EUR
  * tranche à 10 % : reliquat : 0,00 EUR
  * tranche à 15 % : reliquat : 0,00 EUR
  * tranche à 20 % : reliquat : 524.710 EUR

- Pour les biens transmis par sa mère :
  * tranche à 5 % : reliquat : 0,00 EUR
  * tranche à 10 % : reliquat : 0,00 EUR
  * tranche à 15 % : reliquat : 0,00 EUR
  * tranche à 20 % : reliquat : 524.710 EUR

RECAPITULATIF DES VALEURS

Rappel de l'évaluation du lot un :

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS,

ci 260.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,

soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,

ci 39.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,

soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,

ci 39.000,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS
ci 182.000,00 EUR

Rappel de l'évaluation du lot deux :

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS,

ci 260.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,

soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,

ci 39.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,

soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,

ci 39.000,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS
ci 182.000,00 EUR

Rappel de l'évaluation du lot trois :

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET CINQ CENTIMES,

ci 2.962,05 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,

soit : QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES,

ci 444,31 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,

soit : QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES,

ci 444,31 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de DEUX MILLE SOIXANTE-TREIZE EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES
ci **2.073,43 EUR**

Rappel de l'évaluation du lot quatre :
La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET CINQ CENTIMES,
ci 2.962,05 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES,
ci 444,31 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES,
ci 444,31 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de DEUX MILLE SOIXANTE-TREIZE EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES
ci **2.073,43 EUR**

Rappel de l'évaluation du lot cinq :
La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE VINGT-CINQ EUROS,
ci 272.025,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : QUARANTE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES,
ci 40.803,75 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : QUARANTE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES,
ci 40.803,75 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES
ci **190.417,50 EUR**

Rappel de l'évaluation du lot six :
La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE VINGT-CINQ EUROS,
ci 272.025,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,

soit : QUARANTE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES,
ci 40.803,75 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : QUARANTE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES,
ci 40.803,75 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES
ci 190.417,50 EUR

Récapitulatif de la valeur des biens donnés par Monsieur Alain SALUS :
Monsieur Alain SALUS donne :
La moitié en nue-propriété du lot un, soit une valeur de 91.000,00 Euros
La moitié en nue-propriété du lot deux, soit une valeur de 91.000,00 Euros
La moitié en nue-propriété du lot trois, soit une valeur de 1.036,70 Euros
La moitié en nue-propriété du lot quatre, soit une valeur de 1.036,72 Euros
La moitié en nue-propriété du lot cinq, soit une valeur de 95.208,75 Euros
La moitié en nue-propriété du lot six, soit une valeur de 95.208,72 Euros

Valeur totale des biens donnés par Monsieur SALUS : 374.490,94 Euros

Revenant pour la moitié à chaque donataire soit une valeur reçue par chacun de Monsieur Alain SALUS de : 187.245,47 Euros

Récapitulatif de la valeur des biens donnés par Madame Jocelyne SALUS :
Madame Jocelyne SALUS donne :
La moitié en nue-propriété du lot un, soit une valeur de 91.000,00 Euros
La moitié en nue-propriété du lot deux, soit une valeur de 91.000,00 Euros
La moitié en nue-propriété du lot trois, soit une valeur de 1.036,72 Euros
La moitié en nue-propriété du lot quatre, soit une valeur de 1.036,72 Euros
La moitié en nue-propriété du lot cinq, soit une valeur de 95.208,75 Euros
La moitié en nue-propriété du lot six, soit une valeur de 95.208,75 Euros

Valeur totale des biens donnés par Madame SALUS : 374.490,94 Euros

Revenant pour la moitié à chaque donataire soit une valeur reçue par chacun de Madame Jocelyne SALUS de : 187.245,47 Euros

DROITS

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

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.

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au montant de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Olivier SALUS

Du chef de son père :

VALEUR DONNEE			187 245,47 EUR
Abattement légal disponible			100 000,00 EUR
Reste taxable (valeur arrondie)			**87 245,00 EUR**
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	7 699,00 EUR	5	384,95 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	3 849,00 EUR	10	384,90 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	3 647,00 EUR	15	547,05 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	72 050,00 EUR	20	14 410,00 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	00,00 EUR	30	00,00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR	00,00 EUR	40	00,00 EUR
Au-delà	00,00 EUR	45	00,00 EUR
Droits a payer			**15 727,00 EUR**

Du chef de sa mère :

VALEUR DONNEE			187 245,47 EUR
Abattement légal disponible			100 000,00 EUR
Reste taxable (valeur arrondie)			**87 245,00 EUR**
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	7 699,00 EUR	5	384,95 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	3 849,00 EUR	10	384,90 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	3 647,00 EUR	15	547,05 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	72 050,00 EUR	20	14 410,00 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	00,00 EUR	30	00,00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR	00,00 EUR	40	00,00 EUR
Au-delà	00,00 EUR	45	00,00 EUR
Droits a payer			**15 727,00 EUR**

MONTANT TOTAL DES DROITS DUS PAR MR OLIVIER SALUS : 31.454,00 EUR

Madame Véronique SALUS

Du chef de son père :

VALEUR DONNEE	187 245,45 EUR
Abattement légal disponible	0,00 EUR
Reste taxable (valeur arrondie)	**187 245,00 EUR**
CALCUL DES DROITS	

Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	0,00 EUR	5	0,00 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	0,00 EUR	10	0,00 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	0,00 EUR	15	0,00 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	187 245,00 EUR	20	37 449,00 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	00,00 EUR	30	00,00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR	00,00 EUR	40	00,00 EUR
Au-delà	00,00 EUR	45	00,00 EUR
Droits a payer			**37 449,00 EUR**

Du chef de sa mère :

VALEUR DONNEE			187 245,45 EUR
Abattement légal disponible			0,00 EUR
Reste taxable (valeur arrondie)			**187 245,00 EUR**
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	0,00 EUR	5	0,00 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	0,00 EUR	10	0,00 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	0,00 EUR	15	0,00 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	187 245,00 EUR	20	37 449,00 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	00,00 EUR	30	00,00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR	00,00 EUR	40	00,00 EUR
Au-delà	00,00 EUR	45	00,00 EUR
Droits a payer			**37 449,00 EUR**

MONTANT TOTAL DES DROITS DUS PAR MME VERONIQUE SALUS : 74.898,00 EUR

MONTANT TOTAL DES DROITS DUS PAR LES DEUX DONATAIRES : 106.352,00 EUR

- CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

PLUS – VALUES IMMOBILIERES

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

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** impose aux **DONATAIRES** la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si ce partage venait à être attaqué, au mépris de cette condition, pour quelque cause que ce soit, par l'un ou l'autre des **DONATAIRES**, le **DONATEUR** déclare priver le ou les responsables de cette action de toute part dans la quotité disponible de sa succession sur les biens compris aux présentes et faire donation, hors part successorale, de cette portion dans la quotité disponible à celui ou ceux des **DONATAIRES** contre lesquels l'action est intentée.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** sont informés par le notaire soussigné que la présente clause n'a pas pour effet de porter une atteinte excessive au droit d'agir en justice mais de prévenir les conflits intempestifs et infondés.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

FORMALITE FUSIONNEE

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

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

L'acte sera publié savoir :

En ce qui concerne le lot UN au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 :

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (182.000,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (182.000,00 EUR) :

				Montant à payer
182.000,00	x	0,60%	=	1.092,00
1.092,00	x	2,37%	=	26,00
		TOTAL		1.118,00

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	182.000,00	0,10%	182,00

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

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (182.000,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (182.000,00 EUR) :

				Montant à payer
182.000,00	x	0,60%	=	1.092,00
1.092,00	x	2,37%	=	26,00
		TOTAL		1.118,00

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	182.000,00	0,10%	182,00

FRAIS

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

TITRES

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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.

M. SALUS Alain a signé à SAINT-DIDIER-SUR-CHAL le 08 octobre 2024	[redacted]
Mme SALUS Jocelyne a signé à SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONNE le 08 octobre 2024	
Mme SALUS Véronique a signé à SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONN le 08 octobre 2024	[redacted]
M. SALUS Olivier a signé à SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONNE le 08 octobre 2024	[redacted]
et le notaire Me PIROLLET ROMAIN a signé à SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONNE L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE HUIT OCTOBRE	

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Romain PIROLLET Notaire Associé, membre de la Société par Actions Simplifiée « NOTLEX », titulaire d'un Office Notarial à [redacted] CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

PARAGRAPHE « DROITS »

Il y a lieu de supprimer purement et simplement :

La présente donation-partage ne génère pas de droits.

Le reste demeure inchangé.

FAIT A [redacted]

Signée électroniquement par Me PIROLLET ROMAIN le 19 novembre 2024

Copie Authentique sur 47 pages
Sans renvoi ni mot nul.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute

