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

FD
M

EXTRAIT DE L'ACTE AUTHENTIQUE RECU PAR MAITRE FRANCK DEL MARCO EN DATE DU 17 DECEMBRE 2024

L' extrait littéral fait la même foi que la copie authentique. La force probante des copies authentiques, copies exécutoires et extraits est déterminée par les règles posées par l'article 1379 du Code civil , tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats et des obligations. L'usage des extraits est indispensable en raison du principe du secret des actes.

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
MEURTHE-ET-MOSELLE
Refus d'enregistrer constaté, dossier n°2024 00033592, référence 5404P01 2024 W 00236
A MEURTHE-ET-MOSELLE, le 04/07/2024

7449104
FDM/FDM/JBA

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DIX SEPT DÉCEMBRE

À [redacted] 5, rue Jean Scherbeck,

Maître Franck DEL MARCO, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « CHONE et ASSOCIES ", titulaire d'un Office Notarial à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place Jean Jaurès, identifié sous le numéro CRPCEN 54023,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur Brett **BARBE**, dirigeant de société, demeurant à [redacted]

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

Ci-après dénommé "le **DONATEUR**"

DONATAIRE :

Monsieur Matt **BARBE**, écolier, demeurant à [redacted] le [redacted].

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

Ci-après dénommé "le **DONATAIRE**",

SEUL ENFANT du **"DONATEUR"** et son seul présomptif héritier.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Brett BARBE est présent à l'acte.

- Monsieur Matt BARBE, enfant mineur, est représenté par Madame Chantal BARBE, sa grand-mère, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 935 alinéa 2 du Code Civil.

DECLARATIONS

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue dans les dix ans postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

Préalablement à la donation objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

PREMIERE OBSERVATION :

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti aucune donation avant ce jour, à quelque titre que ce soit.

[.....]

SIXIEME OBSERVATION :

CARACTERISTIQUES ACTUELLES ET PATRIMOINE DE LA SOCIETE 2B FAMILY

1ent – Caractéristiques actuelles de la société 2B FAMILY :

Les caractéristiques actuelles de la société 2B FAMILY sont les suivantes :

Forme juridique :
Société civile

Dénomination sociale :
2B FAMILY

Durée :
99 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Siège social :
3, allée des Noires Terres, 54425 – PULNOY

Objet social :
L'objet social tel qu'il résulte des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« *La société a pour objet :*

- *La souscription, l'achat, la vente et la gestion de titres ou droits sociauxQ de toutes sociétés, françaises ou étrangères, cotées ou non cotées ;*
- *La gestion administrative, juridique, comptable, immobilière et financière de toutes sociétés dont elle détient des titres ou droits sociaux ;*
- *L'acquisition, la propriété, l'échange, l'administration et la gestion de tous placements tels que valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts d'intérêts, … de toute nature, y compris les instruments financiers à terme et les opérations assimilées ;*

- *La réalisation de toutes opérations financières, y compris immobilières, l'emploi de fonds et valeurs ;*
- *La participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, notamment par voie de création de société nouvelle, d'apports, commandite, souscription ou achat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ;*
- *L'acquisition, la propriété ou la copropriété de tous biens meubles et immeubles qui seraient apportés à la sociétré ou acquis par elle ;*
- *L'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ;*
- *L'obtention de toute ouverture de crédit et facilités de caisse, avec ou sans garanties réelles ;*
- *Toutes opérations mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société, et notamment toutes opérations facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils sont débiteurs et ce par voie de caution hypothécaire.*

Et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »

Capital social :

Le capital social s'élève à la somme de CENT QUARANTE ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (141.264,00 Euros). Il est divisé en CENT QUARANTE ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUATRE (141.264) parts sociales d'UN EURO (1,00 Euro) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 141.264 inclus.

Répartition du capital social :

Le capital social est actuellement réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
M. Brett BARBE	1.000 parts N°1 à 999	-	-
Mme Chantal BARBE	1 part N°1.000	-	-
Total	**1.000 parts**	**-**	**-**

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts sociales

Gérance :

Les fonctions de gérant sont exercées par Monsieur Brett BARBE.

Exercice social :

L'exercie socil commence le 1er janvier et s'achève le 31 décembre de chaque année.

Régime fiscal :

La société est soumise au regime des sociétés de personnes.

Immatriculation :

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [redacted] le 22 octobre 2024. Elle est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 934.449.323.

Un extrait Kbis est ci-après demeuré annexé.

Répartition du droit de vote en cas de démembrement des parts sociales :
Un extrait de l'article 10 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« *Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :*
I – En matière d'assemblées générales ordinaires
Le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué.
II – En matière d'assemblées générales extraordinaires
Le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué. »

Mutations entre vifs de titres sociaux :
Un extrait de l'articel 11 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« ***Toutes les cessions de parts sociales sont soumises à l'agrément des associés statuant à la majorité des deux tiers des parts sociales.***
Cette disposition vise toute transmission à titre onéreux ou gratuit, qu'elle porte sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales. »

[.....]

DONATION

Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte des biens ci-après désignés :

[.....]

ARTICLE QUATRE (4)

DESIGNATION

La nue-propriété sous l'usufruit du DONATEUR de NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT (998) parts sociale portant les numéros 2 à 999 inclus de la société 2B FAMILY, dont les caractéristiques sont rappelées dans l'exposé qui précède.

[.....]

MODALITES DE LA DONATION

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est faite par le **DONATEUR** en avancement de part successorale.

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le **DONATAIRE** à raison de la présente donation, conformément aux dispositions de l'article 860, alinéas 1 et 2, du Code civil.

Le **DONATEUR** interdit au **DONATAIRE** d'effectuer son rapport en nature.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

Il en sera 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

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

- le **DONATAIRE et tous ses descendants**, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant lui,
- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le **DONATEUR** devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** ou de son descendant prédécédé, connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du **DONATEUR** durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour. Dans cette hypothèse, comme dans

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

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

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation 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.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

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

Il est ici précisé que cette interdiction limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**, et est fondée sur la réserve d'usufruit et la réserve du droit de retour conventionnel stipulées aux présentes.

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

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

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

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

En cas d'aliénation des biens donnés, l'action révocatoire se reportera automatiquement sur les biens qui en seront la représentation, sauf renonciation expresse du DONATEUR à ce report automatique.

PROPRIETE JOUISSANCE

CONCERNANT LES BIENS FORMANT LES ARTICLES UN (1), TROIS (3) ET QUATRE (4)

Le **DONATAIRE** sera nu-propriétaire du **BIEN** présentement donné à compter de ce jour. Le **DONATEUR** déclare faire réserve expresse à son profit de l'usufruit sa vie durant desdits biens.

Le **DONATEUR** déclare ne pas vouloir stipuler de réserve d'usufruit au profit de quiconque.

En conséquence, le **DONATAIRE** en aura la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par le **DONATEUR**.

CONCERNANT LES BIENS FORMANT L'ARTICLE DEUX (2)

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

Il est ici rappelé que Madame Chantal BARBE est usufruitière actuelle dudit bien.

Le **DONATEUR**, en sa qualité de nu-propriétaire ayant vocation à recouvrer la pleine propriété, fait réserve expresse à son profit de l'usufruit successif desdits biens, lequel usufruit successif s'ouvrira à l'extinction de l'usufruit actuel de Madame Chantal BARBE sous réserve de la survie du **DONATEUR** à cette date.

SORT DE L'EVENTUEL PRIX DE CESSION

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article 621 du code civil, ci-après littéralement rapportées :

« *En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix.*

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé. ».

Les conséquences civiles et fiscales du choix opéré sont résumées dans le tableau ci-après :

	Aspects civils	Aspects fiscaux
Répartition	Usufruitier et nu-propriétaire perçoivent chacun la fraction du prix de cession correspondant à la valeur de leurs droits respectifs. La valeur de la nue-propriété est égale à la différence entre la valeur de la pleine propriété et la valeur de l'usufruit. La valeur de l'usufruit peut être déterminée par application du barème fiscal de l'article 669 du CGI, ou bien par évaluation économique, en fonction de l'espérance de vie de l'usufruitier et des flux de revenus futurs.	**Du point de la fiscalité relative à la cession :** Dans cette hypothèse de répartition, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire est imposé sur sa quote-part de plus-value : - La plus-value afférente à l'usufruit (différence entre la valeur de l'usufruit au jour de la cession déterminée telle qu'indiqué ci-contre et le prix de revient de l'usufruit) est taxée au niveau de l'usufruitier ; - La plus-value afférente à la nue-propriété (différence entre la

		valeur de la nue-propriété au jour de la cession et le prix de revient de la nue-propriété) est taxée au niveau du nu-propriétaire. **Du point de vue de la fiscalité successorale (décès de l'usufruitier) :** Au décès de l'usufruitier, la fraction du prix qu'il a recueilli, correspondant à la valeur de son usufruit, est un actif successoral qui sera soumis aux droits de mutation à titre gratuit selon le lien de parenté entre l'usufruitier décédé et ses héritiers.
Quasi-usufruit	La totalité du prix de cession est alors versée à l'usufruitier sous forme de quasi-usufruit, conformément à l'article 587 du Code Civil. Le quasi-usufruitier peut disposer librement de la somme en cause (sauf obligation d'emploi convenue entre les parties) et est redevable en contrepartie d'une dette de restitution envers de nu-propriétaire, dette qui devient exigible à l'extinction de l'usufruit. Les rapports entre les parties ne sont donc plus ceux existants entre un usufruitier et un nu-propriétaire, mais entre un débiteur et un créancier. Une convention de quasi-usufruit doit alors être établie afin de fixer l'assiette de la dette de restitution, les droits et les obligations du quasi-usufruitier et les modalités de recouvrement de la créance du nu-propriétaire.	**Du point de la fiscalité relative à la cession :** <u>En cas de cession de titres d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés</u>, la plus-value est déterminée de la manière suivante : - Si l'usufruitier n'a jamais été plein propriétaire du bien (cas où l'usufruitier a acquis ou recueilli l'usufruit et le nu-propriétaire a acquis ou recueilli la nue-propriété), la plus-value est déterminée entre d'une part le prix de cession de l'usufruit et son prix de revient, et entre le prix de cession de la nue-propriété et son prix de revient ; - Si l'usufruitier a été plein propriétaire du bien (la nue-propriété ayant alors été transmise par donation au nu-propriétaire), la plus-value est calculée en faisant la différence entre le prix de cession de la pleine propriété été le prix de revient en pleine propriété pour l'usufruitier majoré de la variation de valeur de la nue-

		propriété entre l'acquisition initiale par l'usufruitier de la pleine propriété et la donation ayant opéré le transfert de la nue-propriété. **Dans tous les cas, cette plus-value est imposée au niveau du seul usufruitier devenu quasi-usufruitier**. En cas de cession d'un bien immobilier ou de parts d'une société soumise au régime des sociétés de personnes, la situation est la même qu'en cas de répartition du prix (cf. supra). **Du point de vue de la fiscalité successorale (décès de l'usufruitier) :** L'article 774 bis du CGI fixe un principe de non-déductibilité de l'actif successoral. Il en résulte alors que la dette de restitution, qui existe toujours au plan civil, ne vient plus diminuer l'actif successoral taxable du chef du nu-propriétaire. Les droits acquittés lors de la donation s'imputent alors sur les droits de succession afférents à la valeur de la dette de restitution devenue taxable. Toutefois, la dette redevient déductible de l'actif successoral sous réserve de pouvoir démontrer que l'objectif principal de l'opération n'est pas fiscal. L'administration fiscale se fonde sur un faisceau d'indices et évoque notamment (sans que cette liste soit exhaustive) : le temps écoulé entre la donation et la cession (plus le délai est long, plus la preuve de l'objectif non principalement fiscal est aisée) ; les motivations patrimoniales de la cession (dégager des liquidités pour l'usufruitier qui en a besoin compte tenu de sa situation) ; le degré de latitude de l'usufruitier dans le choix d'appliquer un quasi-usufruit

		sur le prix de cession et sur le principe de la cession lui-même (plus les pouvoirs de l'usufruitier sont larges sur ces deux aspects et inversement plus le nu-propriétaire est contraint, et plus la preuve du caractère non principalement fiscal est difficile à rapporter). BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20.
Remploi	Le prix de cession est affecté à l'acquisition d'un nouveau bien qui sera lui-même démembré. Le démembrement se reporte donc par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle sur le nouveau bien acquis.	**Du point de la fiscalité relative à la cession :** En cas de cession de titres d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, la plus-value est déterminée de la manière suivante : - Si l'usufruitier n'a jamais été plein propriétaire du bien (cas où l'usufruitier a acquis ou recueilli l'usufruit et le nu-propriétaire a acquis ou recueilli la nue-propriété), la plus-value est déterminée entre d'une part le prix de cession de l'usufruit et son prix de revient, et entre le prix de cession de la nue-propriété et son prix de revient ; - Si l'usufruitier a été plein propriétaire du bien (la nue-propriété ayant alors été transmise par donation au nu-propriétaire), la plus-value est calculée en faisant la différence entre le prix de cession de la pleine propriété été le prix de revient en pleine propriété pour l'usufruitier majoré de la variation de valeur de la nue-propriété entre l'acquisition initiale par l'usufruitier de la pleine propriété et la donation ayant opéré le transfert de la nue-propriété. **Dans tous les cas, cette plus-value est imposée au niveau du seul nu-**

		propriétaire. En cas de cession d'un bien immobilier ou de parts d'une société soumise au régime des sociétés de personnes, la situation est la même qu'en cas de répartition du prix (cf. supra). **Du point de vue de la fiscalité successorale (décès de l'usufruitier) :** Au décès de l'usufruitier, l'usufruit s'éteint naturellement et la pleine propriété se reconstituer sans fiscalité entre les mains du nu-propriétaire par application de l'article 1133 du CGI.

Ce rappel fait, le notaire soussigné indique aux parties qu'en application de la jurisprudence établie par le Conseil d'Etat par deux arrêts (CE du 10 fév. 2017, n°387960 et CE, 31 mars 2017, n°395550) un quasi-usufruit pour ne pas être abusif doit être constitué et enregistré au plus tard dans l'acte de vente, et donc idéalement dans la donation-partage.

Cette information donnée et en considération de motivations qui leurs sont propres, savoir :

- Pour le nu-propriétaire :
- L'absence de capacité financière pour acquitter l'impôt de plus-value dans l'hypothèse d'un remploi, à plus forte raison en raison de l'absence de certitudes sur le montant d'un tel impôt en raison de la situation politique actuelle en France.
- L'absence de capacité à date pour déterminer un projet patrimonial qui ferait l'objet d'un remploi.
- Faciliter une éventuelle libération anticipée de ses droits, sans être confronté à l'emploi réalisé des fonds.

- Pour l'usufruitier :
- L'instabilité politique et économique actuelle qui nécessite de conserver une grande flexibilité dans la gestion des capitaux et toute latitude pour réaliser des arbitrages rapides.
- En raison d'une insécurité grandissante en France, la nécessité de conserver toute latitude pour un éventuel départ à l'étranger.
- La volonté de conserver une capacité d'investissement d'ensemble sans créer une indivision et le risque juridique en découlant, notamment la capacité pour chacun des indivisaires de mettre un terme à ladite indivision.
- La nécessité de conserver une certaine flexibilité quant à un éventuel prix de cession afin d'anticiper un changement de résidence principale, l'acquisition d'une résidence secondaire familiale, une future dépendance, devoir répondre à des besoins alimentaires ou maintenir un cadre de vie et une autonomie financière pour l'usufruitier.
- La volonté d'écarter le juge du contentieux de la protection pour les opérations patrimoniales qui seraient réalisées, tant pour des raisons de confidentialité que de flexibilité.

- Pour les deux parties :

- Le fait que contrairement à la notion de dette créée par un quasi-usufruit, le démembrement de propriété ne soit pas une notion universellement reconnue à l'international.
- La volonté d'écarter toute dissenssion familiale qui serait créée par une gestion collective des capitaux, privilégiant l'idée de se remettre au choix d'une seule personne avisée par ses conseils.

OPTION RETENUE : QUASI-USUFRUIT

Il est précisé à titre liminaire que l'option ici retenue est applicable immédiatement s'agissant des biens formant les articles UN (1), TROIS (3) et QUATRE (4) ci-dessus. Elle ne le sera qu'à l'extinction de l'usufruit actuel de Madame Chantal BARBE entraînant l'usufruit successif du DONATEUR s'agissant de l'article DEUX (2).

Par suite, dans l'hypothèse où les biens démembrés donnés viendraient à faire l'objet d'une cession totale ou partielle des **BIENS DONNES** ou de toute autre opération liquidant lesdits **BIENS**, les **PARTIES** conviennent dès à présent, en application de l'article 621 du Code Civil, à ce que l'usufruitier bénéficie d'un quasi-usufruit sur le produit de l'opération conformément à l'article 587 du Code Civil et perçoive ainsi l'intégralité dudit produit.

Les **PARTIES** entendent ainsi à ce qu'indépendamment de la cession éventuelle, les éléments impulsifs et déterminant de la présente libéralité soit conservés, savoir :

- Que **l'USUFRUITIER** puisse librement administrer un éventuel prix de cession, sans diminution de l'assiette d'exercice de ses prérogatives ;
- Qu'au décès de **l'USUFRUITIER**, le nu-propriétaire soit par suite investi des droits sur l'assiette de la totalité de la donation à laquelle il a consenti sans jouissance mais en contrepartie d'une vocation à la totalité de l'assiette.

Les conditions de ce quasi-usufruit et obligations respectives du quasi-usufruitier et du nu-propriétaire sont précisées ci-après.

Dans cette hypothèse, les parties s'engagent à régulariser un acte authentique contenant constat d'ouverture de quasi-usufruit le moment venu, qui fixera précisément l'assiette du quasi-usufruit.

Il est expressément convenu que si en raison des dispositions fiscales applicables au jour de la cession, il est dû une quelconque somme au titre de la plus-value (impôt et/ou prélèvements sociaux), le montant dû sera acquitté :

- Si les biens donnés sont des ttires d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, par le quasi-usufruitier en totalité, conformément au BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 n°140 ;
- Si les biens donnés sont des biens immobiliers ou des titres d'une société soumise au régime des sociétés de personnes, par le quasi-usufruitier en totalité également, la part acquittée par le quasi-usufruitier pour le compte des nus-propriétaires venant alors en déduction de sa dette de restitution.

Les PARTIES sont informées qu'elles auront toujours la possibilité au moment de la cession, d'un commun accord, de déroger au quasi-usufruit et de retenir la répartition ou le remploi.

CONDITIONS DU QUASI-USUFRUIT

Le quasi-usufruit s'exercera dans les conditions de l'article 587 du Code Civil et ainsi qu'il est convenu ci-après.

L'article 587 du Code Civil détermine les droits de l'usufruitier sur des biens consomptibles. Il dispose littéralement que « *si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs,*

l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de restitution. »

OBJET DE LA CONVENTION

La convention aura pour objet :

- De définir les conditions de l'exercice des droits du quasi-usufruitier,
- De définir les modalités de recouvrement de la créance de restitution qui sera due au créancier nu-propriétaire par la succession du quasi-usufruitier.

OBJET DU QUASI-USUFRUIT

L'objet du quasi-usufruit sera le prix de cession des biens démembrés ayant fait l'objet de la donation, déduction faite de la fraction d'impôt et de prélèvements sociaux sur la plus-value incombant aux nus-propriétaires mais pris en charge par le quasi-usufruitier, le cas échénat (cf. infra).

Cette somme qui fera l'objet d'un acte constatant son montant définitif constituera l'assiette des droits du quasi-usufruitier.

NAISSANCE DU QUASI-USUFRUIT ET DATE D'EFFET DE LA CONVENTION

D'un commun accord entre les parties, le versement effectif du produit de l'aliénation à titre onéreux entre les mains de l'usufruitier n'aura pas d'impact sur la naissance du quasi-usufruit, dont la date d'effet sera en toutes circonstances la date de l'acte constatant l'aliénation. En effet, les parties conviennent que :

- Pour la partie du produit de cession payée comptant, l'usufruit se reportera automatiquement sur la somme versée à l'usufruitier, générant un quasi-usufruit à son profit, conformément à l'article 587 du Code Civil ;
- Pour la partie du produit de cession payable à terme, le cas échéant, l'usufruitier bénéficiera d'un quasi-usufruit conventionnel sur la créance en résultant. En conséquence, il sera seul à pouvoir en demander le remboursement et percevra seul les sommes à lui versées à ce titre sous forme de quasi-usufruit, conformément à l'article 587 du Code Civil, sans le concours ni l'autorisation du nu-propriétaire.

La convention qui sera régularisée entre usufruitier et nu-propriétaire suite à l'aliénation ne fera donc pas naître le quasi-usufruit, qui sera préexistant, mais ne fera qu'en constater l'assiette totale, indépendamment des modalités de versement du produit de l'alinéation à l'usufruitier, afin de déterminer précisément la dette du quasi-usufruitier à l'égard du nu-propriétaire.

EXIGIBILITE DE LA CREANCE DE QUASI-USUFRUIT

La créance de quasi-usufruit deviendra exigible au premier évènements ci-après définis :

- Au décès du survivant de Monsieur Brett BARBE, évènement qui entrainera l'exigibilité de la créance de restitution
- Si le quasi-usufruitier ne respectait pas l'une des conditions de garantie ou d'emploi des fonds.
- Si le créancier nu-propriétaire en fait la demande acceptée par l'usufruitier de voir tout ou partie de sa créance remboursée par anticipation. En pareille hypothèse une Indemnitation de Remboursement Anticipée sera conservée par l'usufruitier, le montant de cette indemnité étant égal à l'actualisation des flux futurs correspondant au placement de la créance sur l'espérance de vie de l'usufruitier au taux de l'OAT 10 ans appicable au jour de la demande en remboursement ou de l'indice qui viendrait s'y substituer.

DROITS DU QUASI-USUFRUITIER

Conformément aux dispositions de l'article 587 du Code Civil, le quasi-usufruitier bénéficiera de toutes les prérogatives résultant de cette qualité ; à ce titre et sous les restrictions ci-après apportées, il pourra disposer du prix de cession net de fiscalité des biens démembrés concernés comme s'il en était plein propriétaire, sauf l'effet de l'obligation d'emploi stipulée ci-dessous.

Le quasi-usufruitier disposera librement de la totalité du prix de cession net de fiscalité desdits biens, sans avoir à requérir l'intervention du créancier nu-propriétaire, mais à charge pour lui d'en opérer la restitution selon les modalités définies ci-après.

En aucun cas, le créancier nu-propriétaire ne pourra revendiquer ou exciper de quelque droit que ce soit à l'égard des tiers contractants du quasi-usufruitier.

REVENUS

Le quasi-usufruitier ayant la jouissance des biens ou placements réalisés au moyen des fonds objet du quasi-usufruit jusqu'à son décès, il aura seul droit aux revenus desdits biens.

Les intérêts, dividendes, loyers, redevances ou autre qui seraient produits par les sommes en cause ou leurs emplois seront virés directement au compte personnel du quasi-usufruitier

Par dérogation aux dispositions de l'article 586 du Code civil, il est expressément convenu que les revenus mis en distributions postérieurement au décès du quasi-usufruitier appartiendront intégralement au créancier nu-propriétaire.

Il fera de même pour les biens qui seraient acquis en remploi de revenus qu'il aurait perçus.

GARANTIE DE LA CREANCE DU NU-PROPRIETAIRE

Par application de l'article 602 du Code civil et de convention expresse, le quasi-usufruitier sera dispensé de fournir caution et aura tous pouvoirs pour gérer le prix de cession des biens démembrés et la créance de paiement à terme objet du quasi-usufruit, sauf à employer les fonds ainsi qu'il est dit après.

Obligation d'emploi

Le quasi-usufruitier devra, et ceci afin de permettre l'apurement de sa dette de restitution à l'égard du créancier nu-propriétaire, employer le prix de cession intégralement et exclusivement en l'acquisition de :

- Biens ou droits immobiliers, sis dans l'espace économique européen ou tout pays disposant d'un système de sécurité foncière sécurisé, acquis directement ou via une SCI ou tout autre forme de société et versement en compte courant d'associé à l'effet de permettre le financement de l'acquisition ou la réalisation de travaux
- Parts de SCPI, OPCI
- Produits d'épargne monétaire
- Valeurs Mobilières, produits de titrisation, fonds de valeur, Produit Structuré, parts d'OPCVM ou de FCP,…
- Contrat de capitalisation
- Objets d'art ou de collection
- Remboursement de prêt/paiement de soulte
- Paiement de la fiscalité afférente à la cession
- Réalisation de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration, rénovation).
- Crypto actifs
- Fonds de dettes ou d'equity.

Les investissements portant sur des produits bancaires devront être réalisés exclusivement auprès d'établissement financiers répondant aux stress-test opérés dans le cadre des normes BALE III et SOLVENCY II.

Le notaire soussigné attire l'attention des requérants sur l'absence d'obligation

pour l'établissement bancaire et financier teneur du compte de veiller à la réalisation des remplois de fonds selon les modalités prévues aux présentes.

Le quasi-usufruitier s'obligera à notifier dans les meilleurs délais au créancier tout changement dans la désignation des comptes.

Pour le bon fonctionnement et le contrôle de l'obligation d'emploi du quasi-usufruit ainsi établi, il sera expressément convenu :

- Que le prix de vente à provenir de la cession des biens démembrés soumis à quasi-usufruit sera déposé sur un ou plusieurs comptes séparés dont l'intitulé permettra d'en conserver l'identification par rapport à l'ensemble des comptes du quasi-usufruitier ;
- Que la souscription de tout contrat ou produit financier ou acquisition de tout bien immobilier proviendra exclusivement de ce ou de ces comptes identifiés et qu'il sera fait par le quasi-usufruitier aux termes de la présente convention ; que lesdits investissements dans des supports financiers feront l'objet d'une « inscription individualisée ».

Il est expressément convenu que le quasi-usufruitier aura également la possibilité de verser les fonds objet du quasi-usufruit sur un ou plusieurs contrats d'assurance-vie souscrits par lui, étant ici précisé que la déductibilité de la dette de restitution dans cette hypothèse ne peut être garantie.

Libération de l'obligation d'emploi

Le quasi-usufruitier aura la possibilité d'affecter en garantie de la créance de restitution des biens ou droits déjà présents dans son patrimoine.

A cet effet il notifiera au créancier sa volonté d'affecter pour tout ou partie de sa créance un ou plusieurs éléments d'actifs pour lesquels il justifiera dans la notitfication réalisée :

- De sa propriété régulière ;
- D'une valeur établie soit à dires d'expert soit par production d'un relevé d'un établissement financier ;
- De l'engagement de maintenir dans son patrimoine l'actif concerné ou les biens ou droits éventuellement subrogés.

La notification pourra être réalisée par courrier recommandé ou simple courriel, comprenant les éléments énoncés.

Dès lors que l'actif proposé répondra aux conditions figurant au paragraphe « Obligation d'Emploi » l'emploi sera caractérisé sans qu'il ne soit nécessaire de recueillir l'accord du Créancier.

L'actif concerné sera alors soumis aux conditions d'informations figurant au paragraphe « Information du Créancier Nu-Propriétaire ».

INFORMATION DU CREANCIER NU-PROPRIETAIRE

Pour les investissements financiers :

Le quasi-usufruitier s'engagera auprès du créancier nu-propriétaire pour que la banque choisie lui transmette une fois par an au moins un relevé des opérations effectuées sur les supports d'investissements par lui choisis.

Pour les investissements immobiliers :

Le quasi-usufruitier s'engagera auprès du créancier nu-propriétaire à le tenir informé de tout investissement immobilier réalisé en lui fournissant copie de l'acte d'achat, copie du dossier de permis de construire, copie des factures de travaux et rapport de gestion locative le cas échéant.

Le quasi-usufruitier administrera les biens en "bon père de famille" et aux charges de droit, et devra faire dresser état des immeubles au moins une fois tous les cinq ans.

RESTITUTION EN FIN D'USUFRUIT

Modalités d'apurement de la dette de restitution

A compter du jour du décès du quasi-usufruitier, la dette de restitution de ce dernier à l'égard du nu-propriétaire deviendra exigible.

Les parties sont convenues que l'obligation de restitution s'exécutera, au choix du créancier nu-propriétaire :

- Soit en valeur ;
- Soit en nature, par prélèvement sur la masse successorale des actifs correspondants aux investissements et réinvestissements successifs issus du prix de cession des biens démembrés, le tout dans les conditions ci-dessus exposées. Les biens sur lesquels s'exercera la restitution, ne pourront en aucun cas correspondre aux emplois et remplois des fruits ou dividendes des biens issus des emplois ou remplois.

Pour se libérer des sommes dues au créancier nu-propriétaire, les ayant-droits du quasi-usufruitier disposeront d'un délai d'un an à compter du décès du quasi-usufruitier.

À défaut, les sommes dues porteront intérêts au taux annuel de 3%, sans qu'il soit besoin d'une sommation de payer.

Le créancier nu-propriétaire justifiera à l'établissement teneur du compte de l'extinction du quasi-usufruit par la simple production d'un extrait de l'acte de décès du quasi-usufruitier et de sa qualité de propriétaire par la production d'une expédition du présent acte.

Montant de la dette de restitution

La créance du nu-propriétaire à l'égard du quasi-usufruitier sera égale :

1- A défaut de réinvestissement des sommes objet du quasi-usufruit conformément à l'obligation d'emploi, au prix de cession du bien démembré, quelles que soient ses modalités de versement, révisé en fonction de la variation indexée sur l'indice OAT 10 ans ou de l'indice qui viendrait s'y substituer, pour sa valeur au jour de l'exigibilité de la créance.

2- En cas de réinvestissement des sommes objet du quasi-usufruit conformément à l'obligation d'emploi, à la valeur, au jour de l'exigibilité de la créance, des biens acquis en remploi ou des biens qui leur seraient par la suite subrogés.

Toutefois, dans l'hypothèse où par suite de l'indexation ou de la revalorisation susvisées, la somme devant revenir au créancier nu-propriétaire serait finalement inférieure au prix de l'aliénation, le montant de la dette de restitution serait en tout état de cause égal au prix de cession du bien démembré tel qu'indiqué au paragraphe « **Objet du quasi-usufruit** ».

DECLARATION DU CREANCIER NU-PROPRIETAIRE

Le créancier nu-propriétaire reconnaitra avoir été informé par le notaire soussigné :

- Que le paiement de la créance de restitution est subordonné à ce que la consistance des biens du quasi-usufruitier, au jour de la cessation de son usufruit, permette ce paiement ;

- Des risques encourus soit par suite de la libre disposition des fonds (somme en numéraire) et valeurs mobilières entre les mains du quasi-usufruitier, notamment en ce qui concerne le risque d'insolvabilité, soit aussi par suite de dispositions entre vifs ou de dernières volontés à titre gratuit de la part du quasi-usufruitier ;

- De l'intérêt qu'il y aurait pour lui, le cas échéant, de faire garantir la créance de restitution dont il est titulaire, par une ou plusieurs sûretés personnelles et/ou réelles ;

- Qu'en l'absence de garanties réelles ou personnelles, la créance de

restitution aura un caractère chirographaire et qu'il pourra, de ce fait, se trouver en concurrence avec d'autres créanciers dans une répartition au « marc le franc ».

Connaissance prise de ce qui précède, le créancier nu-propriétaire :

- dispensera expressément le quasi-usufruitier de fournir une sûreté pour garantir le paiement de la créance de restitution ci-dessus stipulée ;

- requerra le notaire soussigné à l'effet d'instrumenter la convention de la sorte, faisant son affaire personnelle des conséquences susceptibles de résulter de l'impossibilité de recouvrer sa créance de restitution, en tout ou partie ;

- déchargera, par suite, le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

POUVOIRS QUASI-USUFRUIT

Les parties donnent tous pouvoirs à tout collaborateur du notaire soussigné à l'effet de régulariser, en cas de mutation à titre onéreux des biens démembrés concernés ayant généré des liquidités, une convention contenant reconnaissance de quasi-usufruit sur le produit de la mutation à titre onéreux desdits biens, dans les conditions définies ci-dessus et opter pour l'une ou l'autre des altneratives susvisées. Les parties conviennent de déroger à l'article 1161 du Code Civil. En conséquence, elles pourront être représentées par un mandataire unique, y compris en cas d'opposition d'intérêt.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parties déclarent parfaitement connaître l'origine de propriété des titres sociaux objet des présentes et dispensent le notaire soussigné d'en rapporter les détails aux présentes.

CONDITIONS – TITRES SOCIAUX

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres sociaux donnés et en avoir une copie en sa possession. Il dispense le notaire soussigné de toute obligation d'information à cet égard.

CONDITION PARTICULIERE : TIERCE ADMINISTRATION

PENDANT LA MINORITE DU DONATAIRE

A titre de condition particulière, et conformément à la possibilité donnée par l'article 384 du Code civil, il est expressément convenu que, pendant toute la durée de la minorité du **DONATAIRE**, les biens donnés, ce qui en sera la représentation, et leurs fruits seront administrés, pour le compte de ce dernier, par :

- Monsieur Julien BERNA, gérant d'entreprises, demeurant à [redacted] né à [redacted] le [redacted]
- Monsieur Stéphane RENELLEAU, directeur entreprises de nettoyage, demeurant [redacted] né à [redacted] le [redacted]
- Monsieur Yusuf CINI, expert-comptable, demeurant à [redacted] né à [redacted] le [redacted]

En cas de décès, renonciation à l'exercice des fonctions de tiers administrateur, conflit d'intérêts avec le **DONATAIRE** ou empêchement pour une raison quelconque d'un tiers administrateur, ses fonctions seront exercées par Madame Julie MIECH, cadre grande distribution, demeurant à [redacted] née à [redacted] (54000), le [redacted] qui agira en qualité de tierce administratrice suppléante.

Le collège de tiers administrateur pourra accomplir tous actes conservatoires, d'administration et de disposition, y compris ceux qu'un tuteur ne pourrait faire seul sans l'accord du juge des tutelles. Les décisions seront prises selon les modalités suivantes :

- Les actes conservatoires pourront être décidés par un tiers administrateur seul ;
- Les actes d'administration (notamment l'exercice du droit de vote en qualtié d'associé) pourront être décidés à la majorité des 2/3 des tiers administrateurs ;
- Les actes d'administration (notamment la cession des titres sociaux) pourront être décidés à l'unanimité des tiers administrateur.

PENDANT LA MAJORITE DU DONATAIRE ET JUSQU'A SES 25 ANS

Le **DONATEUR** impose à titre de charge, comme condition essentielle et déterminante des présentes, que la tierce administration se poursuive aux mêmes conditions que ci-dessus à l'égard du **DONATAIRE** devenu majeur, tant qu'il n'aura pas atteint à l'âge de 25 ans.

Cette charge n'est imposée au **DONATAIRE** que dans son intérêt. Elle vise à lui éviter de perdre de manière inconsidérée, ce qu'il serait le premier à regretter, les biens donnés tant qu'il ne sera pas solidement implanté dans la vie d'adulte.

Cette charge est expressément acceptée par le représentant du **DONATAIRE**.

OBLIGATION D'EMPLOI A LA CHARGE DU DONATAIRE

Le **DONATEUR** impose à titre de condition essentielle et déterminante des présentes au **DONATAIRE**, tant qu'il n'aura pas atteint l'âge de 25 ans, qu'il devra respecter les modalités de placement et d'emploi de tous capitaux provenant de la cession ou des fruits des biens donnés ou de ce qui en sera la représentation dans l'éventualité où la tierce administration aurait pris fin de manière anticipée pour une raison quelconque, définies ci-après :

- Conditions de placement : A défaut d'emploi des fonds conformément à ce qui est stipulé au paragraphe « Emploi des fonds possible » qui suit, lesdits fonds devront être placés en bon gestionnaire, c'est-à-dire prioritairement être investis :
    - dans un projet immobilier direct (notamment acquisition d'un bien immobilier, construction, réalisation de travaux sur un bien immobilier appartenant au **DONATAIRE**) ou indirect (notamment acquisition de parts ou actions d'une société à prépondérance immobilière, souscription au capital social initial ou par augmentation de capital social d'un telle société, financement d'un projet immobilier via apport en compte courant d'associé)
    - placement en supports monétaires ou obligataires, produits d'épargne réglementée (livrets, plan d'épargne logement,…),
    - fonds à garantie de capital ou en titres cotés, SICAV,FCP, produits structurés actions, sur comptes titres, contrat de capitalisation, assurance-vie,
    - ou tout autre support d'investissement proposé par des établissements bancaires de notoriété.
- Emploi des fonds possible : Les fonds pourront être employés dans le financement des études ou d'un projet professionnel du **DONATAIRE**.

Une fois âgés de 25 ans, le **DONATAIRE** pourra disposer librement des sommes en cause.

Cette clause n'est stipulée à titre de condition essentielle et déterminante des

présentes par le **DONATEUR** que dans l'intérêt du **DONATAIRE**. Elle vise à l'empêcher de perdre de manière inconsidérée, ce qu'il serait le premier à regretter, les biens donnés ou ce qui en sera la représentation avant qu'il ne soit solidement implanté dans la vie d'adulte.

Cette clause est expressément acceptée par le représentant du **DONATAIRE** pour son compte.

[.....]

FORMALITES

ENREGISTREMENT

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

[.....]

MODIFICATIONS STATUTAIRES

[.....]

CONCERNANT LA SOCIETE 2B FAMILY

Les associés de la société 2B FAMILY, tous ici présents ou représentés, déclarent vouloir modifier les statuts ainsi qu'il suit :

- Modification de l'article 7 des statuts (capital social) :

L'article 7 des statuts sera désormais rédigé dans les termes suivants :

« ***ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL***

Le capital social s'élève à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 Euros). Il est divisé en MILLE (1.000) parts sociales d'UN EURO (1,00 Euro) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 1.000 inclus.

Il est réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société et d'une donation de parts sociales reçue par Maître Franck DEL MARCO, notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210), le 17 décembre 2024 :

Associés	***Pleine propriété***	***Usufruit***	***Nue-propriété***
M. Brett BARBE	*1 part N°1*	*998 parts N°2 à 999 N°1.001 à 141.264*	*-*
Mme Chantal BARBE	*1 part N°1.000*	*-*	*-*
M. Matt BARBE	*-*	*-*	*998 parts N°2 à 999 N°1.001 à 141.264*
Total	***2 parts***	***998 parts***	***998 parts***

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts »

PLUS-VALUES – TITRES DE SOCIETES A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE LATENTE

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des modalités d'imposition de la plus-value sur titres en cas d'aliénation à titre onéreux, et en particulier :

1- Qu'en cas d'aliénation à titre onéreux d'actions démembrées intervenant en cours de démembrement, il conviendra de distinguer trois situations :
   a. En cas de versement de la totalité du prix de cession à l'usufruitier sous forme de quasi-usufruit, seul ce dernier sera redevable de l'impôt et des prélèvements sociaux. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux sera alors égale, en principe, à la différence entre le prix de cession et le prix de revient (lui-même égal au prix de revient des titres pour l'usufruitier en pleine propriété majoré de l'accroissement de valeur de la nue-propriété constaté entre l'acquisition initiale des titres et la présente donation-partage) sans abattement pour durée de détention. A cette assiette seront appliqués l'impôt au taux fixe de 12,8% et les prélèvements sociaux au taux fixe de 17,2% ;
   b. En cas de remploi du prix de cession dans un bien démembré, seul le nu-propriétaire sera redevable de l'impôt et des prélèvements sociaux. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux et leurs taux seront les mêmes que ci-dessus ;
   c. En cas de répartition du prix de cession, chacun (usufruitier et nu-propriétaire) sera redevable de l'impôt et des prélèvements sociaux sur la fraction du prix de cession lui revenant. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux du chef de l'usufruitier sera égale à la différence entre la valeur de l'usufruit sur le prix de cession et la valeur de l'usufruit sur le prix de revient des titres cédés, cette assiette étant ensuite soumise à l'impôt au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux du chef du nu-propriétaire sera égale à la différence entre la valeur de la nue-propriété sur le prix de cession et la valeur de la nue-propriété mentionnée aux présentes, laquelle assiette sera soumise à l'impôt au taux de

12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Observation étant ici faite qu'en présence d'une opération préalable ayant généré un sursis d'imposition tel que prévu à l'article 150 O B du Code Général des Impôts (soit réalisation d'un apport de titres d'une société à l'impôt sur les sociétés à une autre société à l'impôt sur les sociétés avant le 13 novembre 2012, soit réalisation d'un tel apport à compter du 13 novembre 2012 à condition que l'apporteur n'ait pas le contrôle de la société bénéficiaire de l'apport), le prix de revient initial est déterminé compte tenu du prix de revient des titres apportés lors de l'opération ayant généré le sursis d'imposition.

2- En cas d'aliénation à titre onéreux d'actions données en pleine propriété ou d'actions données en nue-propriété mais postérieurement à l'extinction de l'usufruit, l'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux sera constituée par la différence entre le prix de cession et la valeur en pleine propriété des titres mentionnées aux présentes, laquelle assiette sera soumise à l'impôt au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Le tout sous réserve de modifications législatives ou réglementaires, ou de changement de la doctrine de l'administration fiscale intervenant entre ce jour et la date de l'aliénation à titre onéreux.

PLUS-VALUE EN REPORT

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné du régime applicable à la plus-value en report dans le cadre d'une donation.

Ce régime, fixé à l'article 150 O B ter du Code Général des Impôts, s'applique en cas d'apport de titres d'une société à l'impôt sur les sociétés à une autre société à l'impôt sur les sociétés lorsque cette dernière est contrôlée par l'apporteur et que l'apport est réalisé à compter du 13 novembre 2012.

Ce mécanisme a pour effet de calculer le montant de la plus-value imposable suite l'apport de titres tout en reportant son imposition effective, selon les règles applicables au jour de création du report, à la survenance d'un événement mettant fin au report, à savoir :

- **Soit l'aliénation à titre onéreux par la société bénéficiaire de l'apport, dans les trois ans de celui-ci, des titres apportés (sauf réinvestissement d'au moins 60% du produit de l'aliénation dans une activité économie éligible dans les 24 mois de l'aliénation) ;**
- **Soit l'aliénation à titre onéreux des titres de la société bénéficiaire de l'apport obtenu en contrepartie de celui-ci.**

Observation étant ici faite que le maintien du report est également conditionné à la mention, dans la déclaration de revenus de l'apporteur, du montant de la plus-value en report, et ce pendant toute la durée dudit report.

En cas de donation de titres grevés d'une plus-value en report, il s'opère un transfert de la plus-value en report afférente aux titres donnés sur la tête du DONATAIRE, dès lors que ce dernier contrôle la société concernée, étant ici précisé que la notion de contrôle s'apprécie au niveau du cercle familial. En l'occurrence, le DONATAIRE doit donc être considéré comme ayant, de ce point de vue et pour les besoins de ce dispositif spécifique, le contrôle de la société par suite de la présente donation-partage. Ainsi, en présence d'une plus-value en report, cette dernière sera transférée sur la tête du DONATAIRE selon les modalités suivantes :

- **En cas de donation de titres sociaux en nue-propriété, seule la fraction de la plus-value en report afférente à ladite nue-propriété est transférée sur la tête du DONATAIRE ;**
- **En cas de donation de titres sociaux en pleine propriété, la totalité de la plus-value en report afférente à ces titres est transférée sur la**

tête du DONATAIRE.

Le DONATAIRE devra en conséquence mentionner à compter de cette année et les années suivantes, dans sa propre déclaration de revenus, et dans la proportion transmise, le montant de la plus-value en report qui lui est transférée tant que le report se maintien.

La plus-value ainsi transmise sera ensuite imposée entre les mains du DONATAIRE si un événement mettant fin au report survient dans les CINQ (5) ans de la présente donation (dans certains cas, en cas de cession dans les trois ans de l'apport suivie d'un réinvestissement, ce délai est porté à 10 ans). Au-delà, la plus-value transférée au DONATAIRE sera définitivement purgée.

De son côté, le DONATEUR devra continuer à déclarer chaque année la plus-value en report demeurant à sa charge (plus-value afférente aux titres conservés et à l'usufruit des titres donnés en nue-propriété), sous peine de perdre de le bénéfice du report concernant ces titres.

PLUS-VALUES – TITRES DE SOCIETE A L'IMPOT SUR LE REVENU A PREPONDERANCE IMMOBILIERE

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de revente, lesquelles plus-values sont soumises au moment de la vente :

- A l'impôt au taux actuel de 19% ;
- Aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2%.

Diverses causes d'exonération peuvent toutefois trouver à s'appliquer, à savoir :

- La cession de titres de société à prépondérance immobilière qui met, en droit ou en fait, gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre de résidence principale (seule la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur du logement occupé par l'associé par rapport à la valeur globale de l'actif social est exonérée) ;
- La cession de parts sociales détenues depuis plus de 22 ans, qui est exonérée d'impôt, et la vente d'un bien détenu depuis plus de 30 ans, qui est également exonérée de prélèvements sociaux.

Lorsqu'aucune cause d'exonération ne peut être retenue, l'impôt et les prélèvements sociaux s'appliquent sur la plus-value nette imposable, déterminée par différence entre le prix de cession et le prix de revient des parts sociales et après application d'un abattement pour durée de détention à compter de la cinquième année de détention.

Deux situations peuvent être envisagées :

1ent – La vente des parts sociales en cours de démembrement :

En cas de vente des biens objet des présentes en cours de démembrement, une plus-value nette imposable sera éventuellement dégagée :

- Par les usufruitiers ;
- Par les nus-propriétaires.

Les présentes ne constituent ni le point de départ du délai de détention, ni le prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value imposable dégagée par les usufruitiers. En effet, dans ce calcul, il conviendra de se référer à l'acte par lequel les usufruitiers sont devenus propriétaires des biens concernés.

En revanche, les présentes constituent à la fois la date et le prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value imposable au nom des nus-propriétaires. Concrètement, la plus-value sera donc déterminée pour les nus-propriétaires par différence entre la quote-part du prix de vente afférente à la nue-propriété et la valeur

de la nue-propriété des biens retenue aux présentes.

2ent – La vente des biens après extinction de l'usufruit :

En cas de vente des parts sociales objet des présentes après extinction de l'usufruit, une plus-value nette imposable sera éventuellement dégagée par les nus-propriétaires, devenus alors pleins propriétaires.

Les présentes constituent alors à la fois la date et le prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value imposable. En ce qui concerne le prix d'acquisition, le montant retenu sera la valeur de la pleine propriété des biens au moment de la donation. Concrètement, la plus-value sera donc déterminée par différence entre le prix de vente et la valeur en pleine propriété des biens retenue aux présentes.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités au greffe du tribunal de commerce 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 clerc 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 du greffe du tribunal de commerce ou d'état civil.

FRAIS

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

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

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

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 de la valeur du ou des biens donnés, et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

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.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

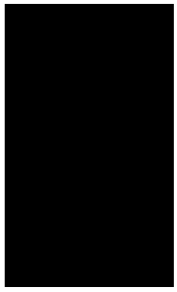
TYPE D'ANNEXES	référence (Page -titre)
Extrait Kbis MPS	Annexe 1
Certificat procédure collective MPS	Annexe 2
Copie pacte DUTREIL	Annexe 3
Attestation DUTREIL	Annexe 4
Extrait Kbis PATRIMONIA 2B	Annexe 5
Certificat procédure collective PATRIMONIA 2B	Annexe 6
Extrait Kbis 2B FAMILY	Annexe 7
Certificat procédure collective 2B FAMILY	Annexe 8

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. BARBE Brett a signé à Saint Nicolas de Port le 17 décembre 2024	
Mme BARBE Chantal agissant en qualité de représentant a signé à Saint Nicolas de Port le 17 décembre 2024	
et le notaire Me DEL MARCO FRANCK a signé à en tête des présentes L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE DIX SEPT DÉCEMBRE	

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l’acte authentique déposé sous le numéro 35402320243995185



MENTION POUR LES BESOINS DES FORMALITES AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

Maître Franck DEL MARCO, Notaire associé, membre de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée " CHONE et ASSOCIES ", titulaire d'un Office Notarial à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place Jean Jaurès, identifié sous le numéro CRPCEN 54023 , soussigné,

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte de donation-partage par Monsieur Brett BARBE, reçu par ses soins le 17 décembre 2024, la rectification suivante :

Page 34, au lieu de lire :

« ***ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL***
Le capital social s'élève à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 Euros). Il est divisé en MILLE (1.000) parts sociales d'UN EURO (1,00 Euro) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 1.000 inclus.
Il est réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société et d'une donation de parts sociales reçue par Maître Franck DEL MARCO, notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210), le 17 décembre 2024 :

Associés	***Pleine propriété***	***Usufruit***	***Nue-propriété***
M. Brett BARBE	*1 part N°1*	*998 parts N°2 à 999 N°1.001 à 141.264*	*-*
Mme Chantal BARBE	*1 part N°1.000*	*-*	*-*
M. Matt BARBE			*998 parts N°2 à 999 N°1.001 à 141.264*
Total	***2 parts***	***998 parts***	***998 parts***

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 998 parts »

Il y a lieu de lire :

« ***ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL***
Le capital social s'élève à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 Euros). Il est divisé en MILLE (1.000) parts sociales d'UN EURO (1,00 Euro) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 1.000 inclus.
Il est réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société et d'une donation de parts sociales reçue par Maître Franck DEL MARCO, notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210), le 17 décembre 2024 :

Associés	***Pleine propriété***	***Usufruit***	***Nue-propriété***
M. Brett BARBE	*1 part N°1*	*998 parts N°2 à 1.000*	*-*
Mme Chantal BARBE	*1 part N°1.000*	*-*	*-*
M. Matt BARBE	*-*	*-*	*998 parts N°2 à 1.000*
Total	***2 parts***	***998 parts***	***998 parts***

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts. »

Le reste de l'acte demeure inchangé.

Fait à [redacted]
L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE DEUX AVRIL

Maître Franck DEL MARCO

