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

102441501

AS/AS/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE DEUX MAI,

À ELANCOURT (78990) 5 Place du Général de Gaulle pour le DONATEUR

Et

À BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 153 Rue de Billancourt pour le DONATAIRE,

Maître Alexis SLIMI, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée « JACQUELIN HOFFMANN CHABLE COUDERT ET ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'ELANCOURT - Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines 78990, 5 Place du Général De Gaulle, identifié sous le numéro CRPCEN 78140 ,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur Antonello **SABA**, retraité, demeurant [redacted]

[redacted] **le** [redacted]
[redacted]ria VANNA initialement sans contrat de mariage.
[redacted] de biens aux termes d'un jugement de séparation prononcé par le tribunal de CAGLIARI le 6 novembre 2003 et homologué le 5 décembre 2003, conformément à l'article 302 du Code civil italien.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "le **DONATEUR**"

1

DONATAIRE :

Monsieur Andréa **SABA**, restaurateur, 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 **DONATAIRE**",

FIls du **"DONATEUR"** et héritier pour moitié, le **DONATEUR** déclarant avoir deux enfants.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Antonello SABA à ce non présent mais représenté par Madame Carole MOIRE, collaboratrice en l'étude du notaire soussigné, suivant procuration authentique reçue par Maître Alexis SLIMI Notaire sus-nommé le 25 avril 2024, dont une copie demeure annexée.

- Monsieur Andréa SABA est présent à l'acte.

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.

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS TRANSMISES

1°) Constitution de la société

La Société Civile « 153 BILLANCOURT » a été immatriculée le 30 septembre 2004 auprès du registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 478887300.

La société a actuellement pour gérant Monsieur Andréa SABA.

2°) Caractéristiques de la société

La Société Civile « 153 BILLANCOURT » dont 29 parts sont présentement données, présente les caractéristiques suivantes :

Dénomination : 153 BILLANCOURT

Forme : Société Civile Immobilière

Objet : La société a pour objet :
→ l'acquisition d'un immeuble sis à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 153 rue de Billancourt, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

→ Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Siège social : 153 Rue de Billancourt, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT.

Durée : 99 années à compter du 30 septembre 2004.

Capital social : CENT EUROS (100 €) divisé en 100 parts d'UN EURO (1,00 €) chacune, représentant des apports en espèces, souscrites en totalité par les associés et entièrement libérées.

Les parts sociales appartiennent aux associés de la façon suivante :

- A Monsieur Antonello SABA : 30 parts en pleine propriété numérotées de 1 à 30
- A Monsieur Andrea SABA : 70 parts en pleine propriété numérotées de 31 à 100

Donation des actions : l'agrément des cessions d'actions entre vifs obéit aux article 13 des statuts ci-après littéralement rappelés :

« ARTICLE 13 – CESSION ET TRANSMISSIN DES PARTS SOCIALES
...
2) Donation – liquidation de communauté
Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de donation.
...

Ceci exposé, il est passé à la donation objet des présentes :

[redacted] [redacted]

DONATION

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

DE LA TOUTE PROPRIETE des parts sociales ci-après désignées.

DESIGNATION

VINGT NEUF (29) parts sociales numérotées de 1 à 29, entièrement libérées, de la société « 153 BILLANCOURT » d'une valeur unitaire de 3 830 €uros ainsi qu'il résulte d'un courrier Madame Nadine COLIN, expert-comptable de la société GROUPE EUREX, [redacted] demeuré ci-joint et annexé.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de **CENT ONZE MILLE SOIXANTE-DIX EUROS** **111 070,00 EUR**

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.

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

À titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation soit rapportée à la succession ainsi que lui permettent les dispositions de l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

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

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**.

[redacted]

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 retour aura lieu de plein droit.

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

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

Le **DONATAIRE** est informé des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'il venait à décéder sans postérité en laissant son 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 sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du **DONATAIRE**.

En cas d'améliorations ou de constructions apportées aux biens, aux frais du **DONATAIRE**, et d'exercice de ce droit de retour, le **DONATEUR** requiert que les collatéraux privilégiés indemnisent le conjoint survivant. 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, le **DONATEUR** peut faire échec à son application en établissant par la suite des dispositions contraires.

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."*

[redacted]

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."

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE - PARTS DE SOCIETE

Au moyen de la présente donation-partage, le **DONATAIRE** sera propriétaire des parts de société à lui données et attribuées à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour.

CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

TRANSMISSION DE TITRES DE SOCIETE

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 le droit de retour ci-dessus visé.

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."

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de société donnés, et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient plus à jour de dispositions impératives.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

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

[redacted]

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins de Monsieur SABA, gérant.

Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation consentie par Monsieur Antonello SABA à son fils Monsieur Andrea SABA, ce jour il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100 eur).

Et est divisé en CENT (100) parts de un euro (1,00 eur) chacune, réparties entre les membres de la société de la manière suivante :

- A Monsieur Antonello SABA : 1 part en pleine propriété numérotée 30
- A Monsieur Andrea SABA : 99 parts en pleine propriété numérotées de 1 à 29 et de 31 à 100.

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 le gérant.

FISCALITE

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures

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

Évaluation

Les parties déclarent que les parts sociales ont une valeur transmise de **CENT ONZE MILLE SOIXANTE-DIX EUROS (111 070,00 EUR)**.

Abattements

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

CALCUL DES DROITS

VALEUR DONNEE			111 070,00 EUR
Abattement légal disponible			100 000,00 EUR
Solde			11 070,00 EUR
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	8 072,00 EUR	5	403,60 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	2 998,00 EUR	10	299,80 EUR
DROITS A PAYER			**703,00 EUR**

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

ENREGISTREMENT

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

FRAIS

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

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

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.

[redacted]

DONT ACTE sur dix pages

Comprenant
- renvoi approuvé : 5
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

CH AS /

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

Madame Carole MOIRE **Pour le DONATEUR**	
Monsieur Andréa SABA **DONATAIRE**	
Maître Alexis SLIMI **NOTAIRE**	

[redacted]

102441502

AS/AS/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT CINQ AVRIL

A ELANCOURT (Yvelines), 5 Place du Général De Gaulle, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Alexis SLIMI, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « JACQUELIN HOFFMANN CHABLE COUDERT ET ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'ELANCOURT - Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines (78990), 5 Place du Général De Gaulle, identifié sous le numéro CRPCEN 78140,

A REÇU le présent acte contenant PROCURATION à la requête de :

Monsieur Antonello **SABA**, retraité, demeurant [redacted]

[redacted] le [redacted]
[redacted] le 11 juin 1968.
[redacted] par jugement.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Non Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :
Tout collaborateur de l'étude de Maître Alexis SLIMI, notaire associé soussigné à ELANCOURT (78990) 5 Place du Général de Gaulle.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

POUVOIR

A l'effet de, pour lui et en son nom :

Faire donation entre vifs en avance sur part successorale à son fils Monsieur Andrea SABA de LA TOUTE PROPRIETE des parts sociales ci-après désignées.

DESIGNATION

VINGT NEUF (29) parts sociales numérotées de 1 à 29, entièrement libérées, de la société « 153 BILLANCOURT » d'une valeur unitaire de 3 830 €uros ainsi qu'il résulte d'un courrier Madame Nadine COLIN, expert-comptable de la société GROUPE EUREX, [redacted]

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de **CENT ONZE MILLE SOIXANTE-DIX EUROS** **111 070,00 EUR**

PROJET D'ACTE

Le projet de l'acte est annexé à la présente procuration authentique dont une lecture a été donnée par le notaire associé soussigné en présence de Madame Elisabeth PARLIER, traductrice assermentée auprès de la Cour d'Appel de VERSAILLES.

CONDITIONS GENERALES

Le mandant donne au mandataire pouvoir de :

Convenir que le rapport à faire par le donataire à la succession du donateur s'effectuera en avance sur part successorale.

Fixer l'époque d'entrée en jouissance du donataire.

Faire la donation sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Faire toutes déclarations d'état civil et autres ; déclarer notamment comme le mandant le fait ici :

- qu'il a la libre disposition des biens dont il s'agit ;
- et que ces biens ne sont grevés d'aucune inscription de privilège immobilier spécial ou d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Remettre tous titres et pièces ; en retirer décharges.

Faire toutes déclarations nécessaires au point de vue fiscal relativement aux donations antérieures à ce jour que le mandant a pu faire au donataire susnommé et à la situation familiale dudit donataire, ainsi que toutes évaluations et affirmations requises.

Attester que le mandant a connaissance des dispositions relatives à l'aide sociale et de leurs conséquences lorsque la donation intervient après l'obtention de celle-ci ou dans les dix ans précédant cette obtention, et déclarer que le mandant ne bénéficie pas actuellement de cette aide et qu'il n'envisage pas de la demander dans les dix ans à venir.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Le mandant autorise l'office notarial à détruire toutes pièces et tous documents établis en vue de la conclusion de l'acte pour lequel cette procuration est mise en œuvre, considérant que l'acte contiendra l'intégralité des conventions et justificatifs y annexés auxquels il entend donner le caractère d'authenticité.

PLURI REPRESENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le

mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 25 euros.

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 et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an sus-indiqués.

La lecture de la présente procuration a été faite au comparant par le notaire soussigné au moyen d'une visioconférence sécurisée et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Le notaire a recueilli son consentement en application et dans les conditions fixées par l'article 1er du décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 introduisant l'article 20-1 au décret n°71-941 du 26 novembre 1971.

Au terme de la séance de visioconférence, le notaire a adressé au comparant une attestation afin qu'il reconnaisse avoir exprimé son consentement à l'acte et avoir participé à la visioconférence. Cette attestation, signé au moyen d'une signature électronique de niveau qualifié au vu du notaire, lui a aussitôt été retournée et sa copie annexée aux présentes.

Puis le notaire instrumentaire a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié, rendant ainsi l'acte parfait.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties en langue italienne par Madame Elisabetta PARLIER, traducteur juré, inscrit près la Cour d'appel de VERSAILLES.

[redacted]

et le notaire Me SLIMI ALEXIS a signé

à ELANCOURT
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE VINGT CINQ AVRIL


1
Une relation **unique**,
Une **priorité**, la vôtre
Un expert **impliqué**.
9 sur 10
C'est le nombre de clients prêts à nous recommander
50 années
d'expérience sur nos marchés
10 min seulement
séparent en moyenne un cabinet Eurex de son client
Evaluation des parts de la
SCI 153 RUE DE BILLANCOURT
153 rue de Billancourt
92100 BOULOGNE BILLANCOURT
GROUPE eurex
Comptabilité Conseil Audit
Experts concernés
Expertise comptable • Ingénierie sociale • Conseil juridique et patrimonial • Audit

1. EVALUATION DES PARTS DE LA SCI 153 RUE BILLANCOURT

1-1 / Evaluation de la SCI 153 RUE BILLANCOURT

A la demande de Monsieur SABA Andréa, nous avons procédé à une évaluation des parts sociales de la SCI dans le cadre de la donation des titres de son père, Monsieur SABA Antonello.

La SCI 153 RUE DE BILLANCOURT est située au 153 rue de Billancourt à 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Son code NAF : 6820A et son SIRET : 47888730000018
La SCI est à l'impôt sur le revenu et son dernier Exercice clos est le 31/12/2023 faisant ressortir un bénéfice à hauteur de 36.061 €

La valeur de l'immeuble détenu par la société civile immobilière 153 RUE BILLANCOURT, a fait l'objet d'une évaluation par une agence immobilière, dont le montant a été transmis par Monsieur SABA Andrea.

La valeur de l'immeuble a été estimée par le cabinet dans une fourchette située entre 525.000 € et 700.000 €, nous retiendrons une valeur moyenne de la construction de 610.000 € pour notre évaluation.
L'immeuble a été acquit en 11/2004 pour une valeur de 195.870 €

Nous ne retiendrons aucune valeur concernant les biens mobiliers, ceux-ci ne figurant pas à l'actif du bilan de la SCI.
Nous vous joignons le dernier bilan de la SCI, établit en date du 31 décembre 2023, faisant ressortir notamment le montant des comptes courants des associés, et le solde des emprunts restant dus.

La valeur des parts de la SCI peut donc être déterminée de la suivante :

1ère Méthode :

ACTIF :

Actif immobilier =		610.000 €
TVA à récupérer =		150 €
Banque		3.546 €
Total Actif circulant =		*3.696 €*
Total actif =	**613.696 €**	

PASSIF :

Compte courant Mr SABA =		159.848 €
Fournisseurs dus =		900 €
TVA due =		676 €
Dette SARL Flower Power		1.980 €
Total Passif circulant =		*163.404 €*
Total passif =	**163.404 €**	

Le compte courant d'associé Mr SABA s'élève à un montant de 159.848 €.
Aucun emprunt bancaire reste dû au passif du bilan.
La valeur de la société est donc de : **450.291 €.**

2ème méthode :

Valorisation déterminée à partir des capitaux propres :

Capitaux propres au 31/12/2023	36.161 €
Plus-value sur valeur de l'immeuble	414.130 €
Valeur de 100 % des titres	**450.291 €**

Il est coutume d'appliquer une décote d'illiquidité à la valeur des parts sociales, cette décote est habituellement de l'ordre de 15 %.
En conséquence, la valeur d'une part sociale peut-être estimée à **3.830 €.**

Valeur des parts de la SCI 153 RUE DE BILLANCOURT :	**382.747 €**

Le capital de la SCI est de 100 € constitué de 100 parts sociales, soit valeur arrondie à 3.830 € dont :

30 parts appartenant à Mr SABA Antonello soit 30 X 3.830 € = 114.900 €

70 parts appartenant à Mr SABA Andréa soit 70 X 3.830 € = 268.100 €

Nadine COLIN
Expert-comptable

102441501

AS/AS/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le ,
A BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 153 Rue de Billancourt,
PARDEVANT Maître Alexis SLIMI Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée « JACQUELIN HOFFMANN CHABLE COUDERT ET ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'ELANCOURT - Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines 78990, 5 Place du Général De Gaulle, identifié sous le numéro CRPCEN 78140 ,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur Antonello **SABA**, retraité, demeurant [redacted]

[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 **DONATEUR**"

DONATAIRE :

Monsieur Andrea **SABA**, restaurateur, demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 14 Rue Diaz.

[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**",

Monsieur Andrea SABA du **"DONATEUR"** et héritier pour moitié, le **DONATEUR** déclarant avoir deux enfants : le **DONATAIRE** et : Madame ++++++.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Antonello SABA à ce non présent mais représenté par +++ collaboratrice en l'étude du notaire soussigné, suivant procuration authentique reçue par Maître Alexis SLIMI Notaire sus-nommé le 18 avril 2024.

Le consentement à procuration authentique est demeuré ci-joint et annexé

- Monsieur Andrea SABA est présent à l'acte.

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.

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS TRANSMISES

1°) Constitution de la société

La Société Civile « 153 BILLANCOURT » a été immatriculée le 30 septembre 2004 auprès du registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 478887300.

La société a actuellement pour gérant Monsieur Andrea SABA.

2°) Caractéristiques de la société

La Société Civile « 153 BILLANCOURT » dont 29 parts sont présentement données, présente les caractéristiques suivantes :

Dénomination : 153 BILLANCOURT

Forme : Société Civile Immobilière

Objet : La société a pour objet :
→ l'acquisition d'un immeuble sis à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 153 rue de Billancourt, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

→ Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Siège social : 153 Rue de Billancourt, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT.

Durée : 99 années à compter du 30 septembre 2004.

Capital social : CENT EUROS (100 €) divisé en 100 parts de UN EURO (1,00 €) chacune, représentant des apports en espèces, souscrites en totalité par les associés et entièrement libérées.

Les parts sociales appartiennent aux associés de la façon suivante :

- A Monsieur Antonello SABA : 30 parts en pleine propriété numérotées de 1 à 29
- A Monsieur Andrea SABA : 70 parts en pleine propriété numérotées de 30 à 100

Donation des actions : l'agrément des cessions d'actions entre vifs obéit aux article 13 des statuts ci-après littéralement rappelés :

« ARTICLE 13 – CESSION ET TRANSMISSIN DES PARTS SOCIALES
...
2) Donation – liquidation de communauté
Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de donation.
...

Ceci exposé, il est passé à la donation objet des présentes :

DONATION

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

DE LA TOUTE PROPRIETE des parts sociales ci-après désignées.

DESIGNATION

VINGT NEUF (29) parts sociales numérotées de 1 à 29, entièrement libérées, de la société « 153 BILLANCOURT » d'une valeur unitaire de 3 830 €uros ainsi qu'il résulte d'un courrier Madame Nadine COLIN, expert-comptable de la société GROUPE EUREX, [redacted] demeuré ci-joint et annexé.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de **CENT ONZE MILLE SOIXANTE-DIX EUROS** **111 070,00 EUR**

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.

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

À titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation soit rapportée à la succession ainsi que lui permettent les dispositions de l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

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

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 retour aura lieu de plein droit.

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

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

Le **DONATAIRE** est informé des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'il venait à décéder sans postérité en laissant son 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 sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du **DONATAIRE**.

En cas d'améliorations ou de constructions apportées aux biens, aux frais du **DONATAIRE**, et d'exercice de ce droit de retour, le **DONATEUR** requiert que les collatéraux privilégiés indemnisent le conjoint survivant. 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, le **DONATEUR** peut faire échec à son application en établissant par la suite des dispositions contraires.

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."

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE - PARTS DE SOCIETE

Au moyen de la présente donation-partage, le **DONATAIRE** sera propriétaire des parts de société à lui données et attribuées à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour.

CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

TRANSMISSION DE TITRES DE SOCIETE

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 le droit de retour ci-dessus visé.

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."

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de société donnés, et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient plus à jour de dispositions impératives.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

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

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins de Madame Geneviève BOISSON, gérant.

Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation consentie par Monsieur Antonello SABA à son fils Monsieur Andrea SABA, ce jour il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100 eur).

Et est divisé en CENT (100) parts de un euro (1,00 eur) chacune, réparties entre les membres de la société de la manière suivante :

- A Monsieur Antonello SABA : 1 part en pleine propriété numérotée 29
- A Monsieur Andrea SABA : 99 parts en pleine propriété numérotées de 1 à 28 et de 30 à 100.

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 M+++++++++++++++.

FISCALITE

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures

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

Évaluation

Les parties déclarent que les parts sociales ont une valeur transmise de **CENT ONZE MILLE SOIXANTE-DIX EUROS (111 070,00 EUR)**.

Abattements

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

CALCUL DES DROITS

VALEUR DONNEE			111 070,00 EUR
Abattement légal disponible			100 000,00 EUR
Solde			11 070,00 EUR
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	8 072,00 EUR	5	403,60 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	2 998,00 EUR	10	299,80 EUR
DROITS A PAYER			**703,00 EUR**

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

ENREGISTREMENT

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

FRAIS

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

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

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.

DocuSign Envelope ID: 470638B9-2A75-41B2-A2F4-6DAEAB17C0FE

CONFIRMATION DE CONSENTEMENT A PROCURATION AUTHENTIQUE

AVEC COMPARUTION A DISTANCE

Décret n°2020-1422 du 20 novembre 2020

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le vingt cinq avril
À [redacted]

Je soussigné :
Monsieur Antonello **SABA**, retraité, demeurant à [redacted]

Né à [redacted] **le** [redacted]

[redacted].

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Atteste :
- avoir consenti ce jour, par devant Maître Alexis SLIMI, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée « JACQUELIN HOFFMANN CHABLE COUDERT ET ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'ELANCOURT - Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines 78990, 5 Place du Général De Gaulle à une procuration authentique électronique à l'effet de consentir une donation au profit de mon fils, Monsieur Andrea SABA.
- et avoir comparu par devant Maître Alexis SLIMI au moyen d'un système de visioconférence agréé par le Conseil supérieur du notariat, en application et dans les conditions fixées par l'article 1er du décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 introduisant l'article 20-1 au décret n°71-941 du 26 novembre 1971.

Une copie de cette attestation demeurera annexée à cet acte authentique.

La lecture du présent consentement a été effectuée en langue [redacted] à Monsieur Antonello SABA par Madame Elisabeth PARLIER, traductrice assermentée auprès de la Cour d'Appel de VERSAILLES.

[redacted]
25/4/2024 | 14:34 CEST



Liste des annexes :

- EVALUATION PARTS SCI 153 RUE DE BILLANCOURT .pdf

- Projet acte de donation.pdf

- Confirmation de consentement.pdf


1
Une relation **unique**,
Une **priorité**, la vôtre
Un expert **impliqué**.
9 sur 10
C'est le nombre de clients prêts à nous recommander
50 années
d'expérience sur nos marchés
10 min seulement
séparent en moyenne un cabinet Eurex de son client
Evaluation des parts de la
SCI 153 RUE DE BILLANCOURT
153 rue de Billancourt
92100 BOULOGNE BILLANCOURT
GROUPE eurex
Comptabilité Conseil Audit
Experts concernés
Expertise comptable • Ingénierie sociale • Conseil juridique et patrimonial • Audit

1. EVALUATION DES PARTS DE LA SCI 153 RUE BILLANCOURT

1-1 / Evaluation de la SCI 153 RUE BILLANCOURT

A la demande de Monsieur SABA Andréa, nous avons procédé à une évaluation des parts sociales de la SCI dans le cadre de la donation des titres de son père, Monsieur SABA Antonello.

La SCI 153 RUE DE BILLANCOURT est située au 153 rue de Billancourt à 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Son code NAF : 6820A et son SIRET : 47888730000018
La SCI est à l'impôt sur le revenu et son dernier Exercice clos est le 31/12/2023 faisant ressortir un bénéfice à hauteur de 36.061 €

La valeur de l'immeuble détenu par la société civile immobilière 153 RUE BILLANCOURT, a fait l'objet d'une évaluation par une agence immobilière, dont le montant a été transmis par Monsieur SABA Andrea.

La valeur de l'immeuble a été estimée par le cabinet dans une fourchette située entre 525.000 € et 700.000 €, nous retiendrons une valeur moyenne de la construction de 610.000 € pour notre évaluation.
L'immeuble a été acquit en 11/2004 pour une valeur de 195.870 €

Nous ne retiendrons aucune valeur concernant les biens mobiliers, ceux-ci ne figurant pas à l'actif du bilan de la SCI.
Nous vous joignons le dernier bilan de la SCI, établit en date du 31 décembre 2023, faisant ressortir notamment le montant des comptes courants des associés, et le solde des emprunts restant dus.

La valeur des parts de la SCI peut donc être déterminée de la suivante :

1ère Méthode :

ACTIF :

Actif immobilier =		610.000 €
TVA à récupérer =		150 €
Banque		3.546 €
Total Actif circulant =		*3.696 €*
Total actif =	**613.696 €**	

PASSIF :

Compte courant Mr SABA =		159.848 €
Fournisseurs dus =		900 €
TVA due =		676 €
Dette SARL Flower Power		1.980 €
Total Passif circulant =		*163.404 €*
Total passif =	**163.404 €**	

Le compte courant d'associé Mr SABA s'élève à un montant de 159.848 €.
Aucun emprunt bancaire reste dû au passif du bilan.
La valeur de la société est donc de : **450.291 €.**

2ème méthode :

Valorisation déterminée à partir des capitaux propres :

Capitaux propres au 31/12/2023	36.161 €
Plus-value sur valeur de l'immeuble	414.130 €
Valeur de 100 % des titres	**450.291 €**

Il est coutume d'appliquer une décote d'illiquidité à la valeur des parts sociales, cette décote est habituellement de l'ordre de 15 %.
En conséquence, la valeur d'une part sociale peut-être estimée à **3.830 €.**

Valeur des parts de la SCI 153 RUE DE BILLANCOURT :	**382.747 €**

Le capital de la SCI est de 100 € constitué de 100 parts sociales, soit valeur arrondie à 3.830 € dont :

30 parts appartenant à Mr SABA Antonello soit 30 X 3.830 € = 114.900 €

70 parts appartenant à Mr SABA Andréa soit 70 X 3.830 € = 268.100 €

Nadine COLIN

Expert-comptable