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

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
AIX EN PROVENCE
Le 23/01/2025 Dossier 2025 00001618, référence 1324P61 2025 N 00295
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

101458001

EG/BM/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le SIX JANVIER,
A LAMBESC (Bouches du Rhône) , 4 Avenue de la Résistance
PARDEVANT Maître Eric GRIMAL Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Paul SABATIER et Eric GRIMAL, Notaires Associés", titulaire d'un office notarial dont le siège social est à LAMBESC (Bouches du Rhône), 4 Avenue de la Résistance, identifié sous le numéro CRPCEN 13050,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Laurent Daniel Marcel **DABIN**, cadre bancaire, demeurant à [redacted]

De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame Oriane Audrey **RENET**, acheteuse approvisionneuse, demeurant à [redacted].

De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Eric GRIMAL, notaire à LAMBESC, le 23 novembre 2024.
Contrat non modifié depuis lors.
Présents à l'acte.

Ci-après figurant sous le nom le **"DONATEUR" et parfois** la **"DONATRICE"** concernant Madame Oriane **RENET**.

DONATAIRES

Monsieur Antoine Daniel Jean-Michel **DABIN**, collégien, demeurant à COUDOUX (13111) 9 B avenue Frédéric Mistral.

[redacted] le [redacted]

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

Monsieur Jules Marcel Pierre **DABIN**, écolier, demeurant à [redacted].

[redacted] le [redacted]

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

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

SEULS ENFANTS du **"DONATEUR"** et ses seuls présomptifs héritiers.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Laurent Daniel Marcel DABIN :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Oriane Audrey RENET :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Antoine Daniel Jean-Michel DABIN:

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Jules Marcel Pierre DABIN:

- Extrait d'acte de naissance.

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

DONATAIRES MINEURS

Concernant Monsieur Antoine DABIN

Le **DONATAIRE** est actuellement mineur.

Par suite, il est représenté aux présentes :

- D'une part, par son père pour les biens donnés par sa mère qui accepte pour lui la présente donation-partage conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 935 du Code civil.

- D'autre part, par sa mère. pour les biens donnés par son père qui accepte pour lui la présente donation-partage conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 935 du Code civil.

Concernant Monsieur Jules DABIN

Le **DONATAIRE** est actuellement mineur.

Par suite, il est représenté aux présentes :

- D'une part, par son père pour les biens donnés par sa mère qui accepte pour lui la présente donation-partage conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 935 du Code civil.

- D'autre part, par sa mère. pour les biens donnés par son père qui accepte pour lui la présente donation-partage conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 935 du Code civil.

DONATAIRE MINEUR

Le **DONATAIRE** est actuellement mineur.

Par suite, il est représenté aux présentes par sa mère. pour les biens donnés par son père qui accepte pour lui la présente donation-partage conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 935 du Code civil.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

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

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

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

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

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

CONSTITUTION DES SOCIETES CIVILE IMMOBILIERES

I – Concernant la société civile immobilière dénommée 4 rue Paul Bert

1° - Constitution de la Société civile immobilière 4 rue Paul Bert.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à COUDOUX, du 19 janvier 2017, enregistré à la recette des impôts compétente, il a été constitué entre :

Monsieur Laurent DABIN,
Et Madame Oriane RENET,
Une société civile immobilière dénommée 4 rue Paul Bert, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9 Bis avenue Frédéric Mistral, pour une durée de quatre vingt dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

L'objet social de la société est le suivant :
« ARTICLE 2 – OBJET
La société a pour objet :
- l'acquisition, la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et, plus particulièrement, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises pouvant favoriser son objet ;
- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété par tous moyens de droit de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tous autres biens meubles;
- la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination;
- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation directe ou indirecte par bail, location ou autrement et après tous aménagements et construction, s'il y a lieu, des biens ruraux ;
- la réalisation de la totalité ou de partie des immeubles bâtis ou non bâtis, par voie d'échange ou apports en société, échanges pouvant être consentis en tout ou partie ou encore par étages ou autres portions indivises ;
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaires;
- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social, et ce, par voie de caution hypothécaire;
- et généralement, toutes opérations de quelque nature quelles soient pouvant se rattacher à cet objet social, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »

Cette société civile immobilière a été immatriculée au registre du commerce de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro 825 255 086 et est dirigée par Monsieur Laurent DABIN en sa qualité de gérant.
Les statuts établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

2° - <u>Acquisition de l'immeuble sis à AIX-EN-PROVENCE (13100), 4 rue Paul Bert (lot n° 5)</u>

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric GRIMAL, notaire associé soussigné, le 31 mai 2017, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1er Bureau, le 30 juin 2017, Volume 2017P numéro 7241,
La société civile immobilière 4 RUE PAUL BERT a acquis de la SCI DU 15 ET 17 RUE PAUL BERT,
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé sur le territoire de la commune d'**AIX-EN-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13100) 4 Rue Paul Bert**.

Elevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et caves

Et figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	189	4 RUE PAUL BERT	00 ha 00 a 68 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro cinq (5)

Un appartement occupant tout le quatrième étage de l'immeuble et composé de : une pièce avec deux fenêtres sur rue, un hall, une cuisine à l'arrière et une salle d'eau.

Et les quinze centièmes (15 /100 èmes) des parties communes générales.

Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix principal de 145.000,00 €, payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen d'un prêt consenti sans garantie hypothécaire.

3° - Acquisition de l'immeuble sis à AIX-EN-PROVENCE (13100), 4 rue Paul Bert (lot n° 6)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric GRIMAL, notaire associé soussigné, le 7 septembre 2017, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1er Bureau, le 6 octobre 2017, Volume 2017P numéro 11576,

La société civile immobilière 4 RUE PAUL BERT a acquis du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS à AIX-EN-PROVENCE rue Paul Bert n° 4,

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé sur le territoire de la commune d'**AIX-EN-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13100) 4 Rue Paul Bert**.

Elevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et caves

Et figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	189	4 RUE PAUL BERT	00 ha 00 a 68 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro SIX (6)

Ce lot consiste en des combles aménageables situés au cinquième étage de l'immeuble, et les escaliers intérieurs depuis le palier du quatrième étage (non inclus),

Et les huit /cent-huitièmes (8 /108èmes) des parties communes générales.

Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix principal de 31.222,00 €, converti en une obligation de faire différents travaux de réfection de la cage d'escalier et de la toiture, les frais de géomètre et d'établissement de modification de l'état descriptif de division.

II – Concernant la société civile immobilière dénommée Mistral 17

1° - Constitution de la Société civile immobilière Mistral 17.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à COUDOUX, du 14 août 2024, il a été constitué entre :

Monsieur Laurent DABIN,
Et Madame Oriane RENET,

Une société civile immobilière dénommée Mistral 17, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9 B avenue Frédéric Mistral, pour une durée de quatre vingt dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

L'objet social de la société est le suivant :
« ARTICLE 2 – OBJET
La société a pour objet :
- l'acquisition, la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et, plus particulièrement, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises pouvant favoriser son objet ;
- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété par tous moyens de droit de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tous autres biens meubles;
- la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination;
- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation directe ou indirecte par bail, location ou autrement et après tous aménagements et construction, s'il y a lieu, des biens ruraux ;
- la réalisation de la totalité ou de partie des immeubles bâtis ou non bâtis, par voie d'échange ou apports en société, échanges pouvant être consentis en tout ou partie ou encore par étages ou autres portions indivises ;
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaires;
- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social, et ce, par voie de caution hypothécaire;
- et généralement, toutes opérations de quelque nature quelles soient pouvant se rattacher à cet objet social, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »

Cette société civile immobilière a été immatriculée au registre du commerce de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro 932 198 278 et est dirigée par Monsieur Laurent DABIN en sa qualité de gérant.
Les statuts établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

2° - <u>Acquisition de l'immeuble sis à AIX-EN-PROVENCE (13100), 14 rue Vauvenargues, Place de l'Hôtel de Ville</u>

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric GRIMAL, notaire associé soussigné, le 9 octobre 2024,
La société civile immobilière MISTRAL 17. a acquis de Monsieur et Madame Antoine MARCHAND,
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :
Dans un ensemble immobilier situé à **AIX-EN-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13100) 14 Rue Vauvenargues, place de l'Hôtel de Ville**.
Ledit ensemble composé d'un immeuble élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et caves
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	258	14 rue Vauvenargues	00 ha 00 a 61 ca

Consistant en le lot de copropriété suivant :
Lot numéro dix-sept (17)

Un appartement en duplex situé aux quatrième et cinquième étages de l'immeuble, comprenant :

- au quatrième étage : une entrée, une pièce à vivre, un wc partie en surplomb du vide de la cage d'escalier;
- au cinquième étage : une chambre avec salle d'eau ;

Et les sept /cent dixièmes (7 /110 èmes) des parties communes générales.

Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix principal de 163.000,00 €, payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen d'un prêt consenti sans garantie hypothécaire.

3° - Acquisition de l'immeuble sis à AIX-EN-PROVENCE (13100), 14 rue Vauvenargues, Place de l'Hôtel de Ville (Lot n° 18)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric GRIMAL, notaire associé soussigné, le 6 janvier 2025

La société civile immobilière MISTRAL 17. a acquis de Monsieur et Madame Antoine MARCHAND,

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé à **AIX-EN-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13100) 14 Rue Vauvenargues, place de l'Hôtel de Ville**,

Ledit ensemble composé d'un immeuble élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et cave,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	258	14 rue Vauvenargues	00 ha 00 a 61 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro dix-huit (18)

Un appartement en duplex situé à droite aux quatrième et cinquième étages de l'immeuble, comprenant :

- au quatrième étage : une entrée, une pièce à vivre avec cuisine, une salle d'eau avec wc ;
- au cinquième étage : des combles non aménagés ;

Et les six /cent dixièmes (6 /110 èmes) des parties communes générales.

Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix principal de 155.000,00 €, payé comptant et quittancé dans l'acte.

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

DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux **DONATAIRES**, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

PREMIERE PARTIE	MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER
DEUXIEME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
TROISIEME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES
QUATRIEME PARTIE	CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

- Biens propres de Monsieur Laurent DABIN

Article un

La **NUE-PROPRIETE** de **TROIS CENT QUATRE VINGT DIX-HUIT (398) PARTS SOCIALES** numérotées de **3 à 400**, entièrement libérées de :

La société dénommée **MISTRAL 17**, société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9B avenue Frédéric Mistral identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **932 198 278**.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (398,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 60% soit DEUX CENT TRENTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (238,80 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci, ... 159,20 EUR

Article deux

La **NUE-PROPRIETE** de **QUATRE CENT VINGT QUATRE (424) PARTS SOCIALES** numérotées de **2 à 425**, entièrement libérées de :

La société dénommée **4 RUE PAUL BERT**, société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9B avenue Frédéric Mistral identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **825 255 086**.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à QUATRE-VINGT-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SIX EUROS (82 256,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 60% soit QUARANTE-NEUF MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (49 353,60 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TRENTE-DEUX MILLE NEUF CENT DEUX EUROS ET QUARANTE CENTIMES,

Ci, ... 32 902,40 EUR

Ensemble ..... **33 061,60 EUR**

- Biens propres de Madame Oriane RENET

Article trois

La **NUE-PROPRIETE** de **QUATRE VINGT DIX-HUIT (98) PARTS SOCIALES** numérotées de **403 à 500**, entièrement libérées de :

La société dénommée **MISTRAL 17,** société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à [redacted] (13111), [redacted] identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **932 198 278.**

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (98,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 60% soit CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (58,80 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TRENTE-NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES,

Ci, ... 39,20 EUR

Article quatre

La **NUE-PROPRIETE** de **SOIXANTE QUATORZE (74) PARTS SOCIALES** numérotées de **427 à 500**, entièrement libérées de :

La société dénommée **4 RUE PAUL BERT**, société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à [redacted] identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **825 255 086**.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à QUATORZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS (14 356,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 60% soit HUIT MILLE SIX CENT TREIZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (8 613,60 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CINQ MILLE SEPT CENT QUARANTE-DEUX EUROS ET QUARANTE CENTIMES,

Ci, ... 5 742,40 EUR

Ensemble ..... **5 781,60 EUR**

Valeur totale de la masse .....**: 38 843,20 EUR**

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT VINGT ET UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (19 421,60 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Monsieur Antoine DABIN

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

La **NUE-PROPRIETE** de **CENT QUATRE VINGT DIX-NEUF PARTS SOCIALES** numérotées de **3 à 201,**
Entièrement libérées de :

La société dénommée **MISTRAL 17,** société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9B avenue Frédéric Mistral identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **932 198 278.**

D'une valeur de SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES,
Ci, ... 79,60 EUR

La **NUE-PROPRIETE** de **DEUX CENT DOUZE PARTS (212) SOCIALES** numérotées de **2 à 213**, entièrement libérées de :

La société dénommée **4 RUE PAUL BERT**, société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9B avenue Frédéric Mistral identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **825 255 086**.

D'une valeur de SEIZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci, ... 16 451,20 EUR

La **NUE-PROPRIETE** de **QUARANTE NEUF (49) PARTS SOCIALES** numérotées de 403 à 451,
Entièrement libérées de :

La société dénommée **MISTRAL 17**, société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9B avenue Frédéric Mistral identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **932 198 278.**

D'une valeur de DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES,
Ci, ... 19,60 EUR

La **NUE-PROPRIETE** de **TRENTE SEPT (37) PARTS SOCIALES** numérotées de **427 à 463**, entièrement libérées de :

La société dénommée **4 RUE PAUL BERT**, société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9B avenue Frédéric Mistral identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **825 255 086.**

D'une valeur de DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci, ... 2 871,20 EUR

Soit total égal à..... 19 421,60 EUR

Attributions à Monsieur Jules DABIN

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

La **NUE-PROPRIETE** de **CENT QUATRE VINGT DIX-NEUF PARTS SOCIALES** numérotées de **202 à 400**,
Entièrement libérées de :

La société dénommée **MISTRAL 17**, société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9B avenue Frédéric Mistral identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **932 198 278.**

D'une valeur de SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES,
Ci, ... 79,60 EUR

La **NUE-PROPRIETE** de **DEUX CENT DOUZE PARTS SOCIALES** numérotées de 214 à 425, entièrement libérées de :

La société dénommée **4 RUE PAUL BERT**, société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9B avenue Frédéric Mistral identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **825 255 086**.

D'une valeur de SEIZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci, ... 16 451,20 EUR

La **NUE-PROPRIETE** de **QUARANTE NEUF PARTS SOCIALES** numérotées de **452 à 500**,
Entièrement libérées de :

La société dénommée **MISTRAL 17,** société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9B avenue Frédéric Mistral identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **932 198 278.**

D'une valeur de DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES,
Ci, ... 19,60 EUR

La **NUE-PROPRIETE** de **TRENTE SEPT PARTS SOCIALES** numérotées de **464 à 500**, entièrement libérées de :

La société dénommée **4 RUE PAUL BERT**, société civile immobilière au capital de 500,00 Euros, dont le siège social est à COUDOUX (13111), 9B avenue Frédéric Mistral identifiée et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro **825 255 086**.

D'une valeur de DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci, ... 2 871,20 EUR

Soit total égal à ..... 19 421,60 EUR

QUATRIEME PARTIE
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

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

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

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

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

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

Le retour aura lieu de plein droit.

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

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

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

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

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

Les parties sont informées que, nonobstant une telle libéralité, le **DONATEUR** pourra toujours revendiquer dans la succession du **DONATAIRE**, le droit de retour légal de l'article 738-2 du Code civil, le **DONATEUR** n'ayant pas la faculté de renoncer à ce droit de nature successorale avant l'ouverture de la succession.

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

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

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction s'appliquerait alors aux

titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner et de nantir soit également stipulée en faveur de son conjoint.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la volonté de conserver le patrimoine familial.

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION

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

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

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

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-partage 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.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour.

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite par chacun d'eux sur les parts données à leur profit, avec stipulation de la réversion de l'usufruit réservé sur la tête du survivant d'eux, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est expressément convenu que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation-partage s'imputera, le moment venu, sur ses droits légaux éventuels dans la succession.

Les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion par les explications qui lui ont été données par le Notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

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

I – Concernant la société civile immobilière dénommée 4 rue Paul Bert

Il est ici relaté l'article 14 des statuts ;

*« **Article 14 – Indivisibilité des parts et permanence des droits et obligations correspondants***

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis, les héritiers ou les ayants droit d'un associé décédé sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires, conformément à l'article 1844, alinéa 1 du Code civil.

Dans le cas ou les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société ni en demander le partage ou la licitation.

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné. »

II – Concernant la société civile immobilière dénommée Mistral 17

Il est ici relaté l'article 14 des statuts ;

*« **Article 14 – Indivisibilité des parts et permanence des droits et obligations correspondants***

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis, les héritiers ou les ayants droit d'un associé décédé sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires, conformément à l'article 1844, alinéa 1 du Code civil.

Dans le cas ou les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société ni en demander le partage ou la licitation.

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné. »

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

Les usufruitiers jouiront en « bon père de famille » des biens donnés, mais ne seront pas tenus de donner caution. Ils veilleront à leur conservation, pourront en changer la destination et devront avertir le **DONATAIRE** de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Ils devront, dans la mesure où le **BIEN** est un immeuble bâti, continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire ; la garantie devra être valeur à neuf.

Ils acquitteront jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature, en ce compris les impôts fonciers.

Ils maintiendront les immeubles, s'ils sont bâtis, en bon état de réparations, grosses ou menues. Ils pourront dans cette hypothèse faire tous décors et embellissements qu'ils voudront dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propriétaire.

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

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite à leur profit, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

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

Le **DONATEUR** se réserve expressément l'usufruit du ou des biens donnés sa vie durant.

En outre, les DONATEURS constituent réciproquement, sans contrepartie, sur le ou les biens qui leur sont personnels donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de l'autre DONATEUR, son/sa partenaire de pacte civil de solidarité, s'il/si elle lui survit, ce que ce dernier / cette dernière accepte ainsi qu'il résulte du paragraphe relatant son intervention.

Cet usufruit successif, ou de second rang, ne prendra effet qu'au décès du **DONATEUR**, succédant ainsi à l'usufruit de premier rang que s'est réservé le **DONATEUR**, et ce sans réduction et aux mêmes conditions.

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

CAS DE REVOCATION DE LA CONSTITUTION D'USUFRUIT SUCCESSIF

Le notaire soussigné a informé le **DONATEUR** qu'en cas de non-acceptation par sa/son partenaire de la présente constitution d'usufruit successif, celle-ci sera révoquée de plein droit par la dissolution du pacte civil de solidarité entre le **DONATEUR** et sa/son partenaire de leur vivant, sauf volonté contraire écrite du **DONATEUR** exprimée au moment de la dissolution. Elle sera également révocable par le **DONATEUR** à tout moment pendant le pacte civil de solidarité.

Par suite, le **DONATEUR** souhaitant dès à présent rendre impossible toute révocation unilatérale ultérieure de la réversibilité d'usufruit de sa part, a demandé à sa/son partenaire d'intervenir aux présentes aux fins d'accepter cette constitution d'usufruit successif faite à son profit.

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès de l'usufruitier de premier rang, si l'usufruitier de second rang lui survit, des droits de mutations pourraient être dus par lui dans les six mois du décès d'après la valeur fiscale du second usufruit.

En sa qualité de partenaire de PACS, il bénéficie néanmoins de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

La présente constitution d'usufruit successif sera enregistrée.

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

INTERVENTION DU BENEFICIAIRE DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Monsieur Laurent DABIN et Madame Oriane RENET interviennent pour déclarer avoir connaissance des présentes et de leurs conséquences par la lecture et

les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, et accepter la constitution d'usufruit successif qu'ils se sont consenti réciproquent sur les biens donnés par chacun.

Subrogation conventionnelle et quasi-usufruit

En cas d'apport des parts sociales à une autre société avec l'accord du Donateur, ces titres seront eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés aux titres sociaux objets de la présente donation-partage, de sorte que le démembrement sera reporté sur les titres nouveaux acquis en remploi.

En cas de cession des titres, le prix de vente sera considéré comme étant purement et simplement subrogé aux titres sociaux objets des présentes.

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession.

Ce prix sera réinvesti dans sa totalité au choix du donateur dans l'achat d'un bien immobilier, de parts sociales ou dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

En cas d'accord du **DONATEUR** à l'échange de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur les titres ou biens reçus en échange.

Il est convenu qu'il importe peu que le **DONATEUR** ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.

Le Donateur stipule comme condition de la présente donation-partage, qu'en cas de cession de tout ou partie des Biens présentement donnés en démembrement de propriété et sans que ce prix soit employé à acquérir de nouveaux Biens, ledit prix de cession, sera au choix du Donateur versé sur un compte démembré : Nue-propriété au nom de la Donataire/ Usufruit au nom du Donataire à ouvrir dans toute banque au gré de l'usufruitier desdits titres ou attribué à l'usufruitier au titre d'un quasi-usufruit.

Les Donataires acceptent cette condition et s'obligent à la remplir expressément.

L'attention des Parties a été spécialement attirée sur le fait que dans l'hypothèse où le **quasi-usufruit** serait consenti sur les fonds placés une convention de quasi-usufruit devra être régularisée et dûment enregistrée.

Si cette formalité n'était pas accomplie, les Donataires ne pourront invoquer la déduction de la dette de quasi-usufruit dans la succession du Donateur.

Étant précisé qu'une convention de quasi-usufruit devra être préalablement et nécessairement signée dans les conditions suivantes :

- Convention de quasi-usufruit :

  Les parties conviennent :
  - de ne pas procéder à la répartition du prix de vente du ou des biens objet des présentes,
  - de ne pas employer le prix de cession dans l'acquisition d'un ou plusieurs autres biens,
  - de constituer, au profit de l'usufruitier, un quasi-usufruit sur la somme provenant de la cession du ou des biens objet des présentes.

En conséquence, l'usufruitier pourra disposer, sa vie durant, de la totalité de ladite somme comme il lui conviendra, mais à charge de restitution au jour de l'extinction de son droit d'usufruit, conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil.

- Créance de restitution :

Les nus-propriétaires disposeront d'une créance contre l'usufruitier, d'un montant au moins égal à la valeur du capital, exigible au jour de son décès.

Il est expressément convenu entre les parties, savoir :

- que la créance ne pourra cependant être inférieure à la valeur du capital des biens donnés,
- que le paiement de cette créance devra avoir lieu dans le délai de six mois (6) du décès de l'usufruitier.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

I - En ce qui concerne la société civile immobilière MISTRAL 17 :

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

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

Les statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation.

Compte tenu de la qualité de seuls et uniques associés des donateurs, la présente donation est dispensée d'agrément.

Modification des statuts

1ent - Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, 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 CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) et est divisé en CINQ CENTS (500) parts sociales de un euro (1,00 eur) chacune attribuées aux associés.

Suite à la donation de parts sociale intervenue le 23 novembre 2024, le capital est réparti comme suit, savoir :

Monsieur Laurent DABIN
2 parts sociales numérotées 1 et 2 en pleine propriété,
398 parts sociales numérotées de 3 à 400 en usufruit,

Madame Oriane RENET
2 parts sociales numérotées 401 et 402 en pleine propriété,
98 parts sociales numérotées de 403 à 500 en usufruit,

Monsieur Antoine DABIN
199 parts sociales numérotées de 3 à 201 en nue-propriété,
49 parts sociales numérotées de 403 à 451 en nue-propriété,

Monsieur Jules DABIN
199 parts sociales numérotées de 202 à 400 en nue-propriété,

49 parts sociales numérotées de 452 à 500 en nue-propriété.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 500 parts sociales.

	PLEINE PROPRIETE	USUFRUIT	NUE-PROPRIETE
Mr Laurent DABIN	2 parts n° 1 et 2	- 398 parts sociales numérotées de 3 à 400	
Mme Oriane RENET	2 parts n° 401 et 402	- 98 parts sociales numérotées de 403 à 500	
Mr Antoine DABIN			- 199 parts sociales numérotées de 3 à 201 - 49 parts sociales numérotées de 403 à 451
Mr Jules DABIN			- 199 parts sociales numérotées de 202 à 400, - 49 parts sociales numérotées de 452 à 500,

Publication

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

Forme - condition et opposabilité des mutations

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte 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 n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Dispense de signification :

Monsieur Laurent DABIN, agissant en qualité de gérant dispense le notaire de notifier les présentes dans les termes des dispositions de l'article 1690 du Code civil. Une simple copie sera adressée à la société.

Déclaration sur les plus-values :

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur le revenu et le **DONATEUR** n'y exerçant pas d'activité professionnelle et étant un simple apporteur de capitaux, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

II - En ce qui concerne la société civile immobilière 4 rue Paul Bert :

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

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

Les statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation.

Compte tenu de la qualité de seuls et uniques associés des donateurs, la présente donation est dispensée d'agrément.

Modification des statuts

1ent - Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, 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 CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) et est divisé en CINQ CENTS (500) parts sociales de un euro (1,00 eur) chacune attribuées aux associés.

Suite à la donation de parts sociale intervenue le 23 novembre 2024, le capital est réparti comme suit, savoir :

Monsieur Laurent DABIN
1 part sociale numérotée 1 en pleine propriété,
424 parts sociales numérotées de 2 à 425 en usufruit,

Madame Oriane RENET
1 part sociale numérotée 426 en pleine propriété,
74 parts sociales numérotées de 427 à 500 en usufruit,

Monsieur Antoine DABIN
212 parts sociales numérotées de 2 à 213 en nue-propriété,
37 parts sociales numérotées de 427 à 463 en nue-propriété,

Monsieur Jules DABIN
212 parts sociales numérotées de 214 à 425 en nue-propriété,
37 parts sociales numérotées de 464 à 500 en nue-propriété,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 500 parts sociales.

	PLEINE PROPRIETE	USUFRUIT	NUE-PROPRIETE
Mr Laurent DABIN	1 part n° 1	- 424 parts sociales numérotées de 2 à 425	
Mme Oriane RENET	1 part n° 426	- 74 parts sociales numérotées de 427 à 500	
Mr Antoine DABIN			- 212 parts sociales numérotées de 2 à 213 - 37 parts sociales numérotées de 427 à 463.
Mr Jules DABIN			- 212 parts sociales numérotées de 214 à 425, - 37 parts sociales numérotées de 464 à 500.

Publication

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

Forme - condition et opposabilité des mutations

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte 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 n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Dispense de signification :

Monsieur Laurent DABIN, agissant en qualité de gérant dispense le notaire de notifier les présentes dans les termes des dispositions de l'article 1690 du Code civil. Une simple copie sera adressée à la société.

Déclaration sur les plus-values :

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur le revenu et le **DONATEUR** n'y exerçant pas d'activité professionnelle et étant un simple apporteur de capitaux, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

DECLARATIONS FISCALES

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

La situation fiscale est la suivante :

Monsieur Antoine DABIN a reçu de Monsieur Laurent DABIN :

Part lui revenant :	16 530,80 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	16 530,80 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 16 530,80 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Monsieur Antoine DABIN a reçu de Madame Oriane RENET :

Part lui revenant :	2 890,80 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	2 890,80 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 2 890,80 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Monsieur Jules DABIN a reçu de Monsieur Laurent DABIN :

Part lui revenant :	16 530,80 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	16 530,80 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 16 530,80 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Monsieur Jules DABIN a reçu de Madame Oriane RENET :

Part lui revenant :	2 890,80 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	2 890,80 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 2 890,80 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Total des droits à payer	**0,00 €**

-

TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES

Les parties sont averties des dispositions de l'article 46 C de l'annexe III du Code général des impôts aux termes desquelles doit être remise au service des impôts du lieu de leur principal établissement, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le premier mai de chaque année, une déclaration indiquant, pour l'année précédente :

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;

- la liste des immeubles de la société ;

- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;

- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;

- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

Cette déclaration est établie en double exemplaire sur une formule délivrée par l'administration. La procédure de vérification de cette déclaration est suivie directement entre le service des impôts et la société.

Le notaire soussigné indique qu'en cas de non-respect de ces dispositions et de non tenue de comptabilité et d'absence d'autonomie financière de la société les présentes seraient soumises à la procédure de l'abus de droit fiscal, la société étant alors considérée comme fictive.

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS

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

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

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

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

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès du service compétent.

FRAIS

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

TITRES

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 28 pages, sans renvoi ni mot nul.

[redacted]

Me Eric GRIMAL, notaire associé
Bouches-du-Rhône