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

LE 9 OCTOBRE 2025

DONATION PARTAGE

GARASSUS Isabelle à ses enfants

HRA / LV /
100125502

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
LYON
Le 09/11/2025 Dossier 2025 00046362, référence 6901P61 2025 N 09018
Enregistrement : 125 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

100125502

HRA/LV/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE NEUF OCTOBRE

A LYON (69003), 41, Rue de Bonnel,

PARDEVANT Maître Hugo RASSION Notaire Associé, membre de la Société par Actions Simplifiée « NOTLEX », titulaire d'un office notarial à LYON (69003), 41 Rue de Bonnel, identifié sous le numéro CRPCEN 69211,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Donateur

Madame Isabelle Jeanne Laurence **MOLLARD**, médecin radiologue retraitée, [redacted] le 9 juin 2010 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Romain PIROLLET, notaire à CHATILLON-SUR-CHALARONNE (01400), le 2 juin 2010.

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

Madame MOLLARD Isabelle Jeanne Laurence étant divorcée en premières noces de Monsieur Serge Georges Maurice PELEGRIN.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Ci-après dénommée le **"DONATEUR"**,

Donataires

1°/ Monsieur Jean Serge Maurice Georges **PELEGRIN**, chirurgien-dentiste, [redacted] **SEIGNOVERT**, demeurant à [redacted]

[redacted] à la mairie de REYRIEUX (01600) le 5 septembre 2015 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître François CHASSAIGNE, notaire à TREVOUX (01600), le 2 septembre 2015.

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

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

2°/ Monsieur Baptiste Serge Maurice Georges **PELEGRIN**, responsable bureau d'étud[redacted]

Né à [redacted]

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Ci-après dénommés le **"DONATAIRE"**.

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

INTERVENTION DE MONSIEUR PAUL GARASSUS

Monsieur Paul Jean Sylvain **GARASSUS** [redacted] Jeanne Laurence **MOLLARD**, demeurant à [redacted] 2010 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Romain PIROLLET, notaire à CHATILLON-SUR-CHALARONNE (01400), le 2 juin 2010.

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

Monsieur GARASSUS Paul Jean Sylvain étant divorcé en premières noces de Madame Catherine Anne Isabelle GEINET.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Intervenant aux présentes à l'effet :

- d'accepter la réversion d'usufruit faite à son profit, ainsi qu'il sera plus amplement détaillé ci-après,

- de donner son agrément à la présente donation.

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

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

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

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

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

- Que leur état civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant le DONATEUR :

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

Concernant les DONATAIRES :

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

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

EXPOSE

La présente donation-partage **est faite par un seul ascendant**.

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.

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

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

DESIGNATION DE LA SOCIETE « 2GONES »
OBJET DES PRESENTES

A – DESIGNATION DE LA SOCIETE

Dénomination : La société est dénommée "2GONES".

Forme sociale : société civile immobilière

Capital : 455 000,00 euros

Siège social : [redacted]

Statuts : Les statuts ont été établis suivant acte reçu par Maître Hugo RASSION, notaire à LYON (Rhône), le 27 septembre 2023

Immatriculation : La société a été immatriculée le 3 octobre 2023 au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 980 053 425

Durée de la société : Durée de 99 ans soit jusqu'au 27 septembre 2122

Objet social :
La société a pour raison d'être :

« La société a pour objet :
- l'acquisition en pleine propriété, en usufruit, ou en nue-propriété, la construction, la propriété et à titre exceptionnel la vente, de tous biens ou droits immobiliers à usage d'habitation, commercial, professionnel ou industriel.
- la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation, par bail, location ou autrement, la mise à disposition gratuite au profit de ses associés, de tous immeubles dont elle aura la propriété ou la jouissance,
- la prise de tous intérêts et participation dans toutes sociétés, au moyen de titres démembrés ou non,
- l'acquisition, la propriété, l'échange, l'administration, la gestion et à titre exceptionnel, la vente de tous biens mobiliers, créances et placements tels que valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts d'intérêt, de toute nature, y compris les instruments financiers à terme et les opérations assimilées, la souscription de contrats de capitalisation, à l'exception des parts de sociétés en nom collectif,
- la souscription de tout emprunt, et, à titre occasionnel, accessoire et gratuit, le cautionnement hypothécaire ou tout autre caution d'engagement financiers contractés directement ou indirectement par ses associés.
Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.
Les fondateurs précisent que la raison d'être de la société est familiale, en conséquence son objectif est d'assurer la détention d'un patrimoine immobilier, tant existant qu'à venir, puis de faciliter sa gestion puis sa transmission.
Ils n'entendent pas préciser le détail de ces actions et leurs moyens, sauf à indiquer qu'elles se feront dans le respect de l'éthique économique et environnementale ».

La société est actuellement dirigée par :
Monsieur Paul GARASSUS et Madame Isabelle GARASSUS, cogérants

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

« Le capital social est fixé à la somme de : QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455 000,00 EUR).

Il est divisé en 455.000 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 455.000, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Paul GARASSUS
Ci..... ***227.500 PARTS***
Numérotées de 1 à 227.500, *représentant un capital*
De DEUX CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (227 500,00 EUR),
Ci..... ***227.500,00 EUROS***

- Madame Isabelle GARASSUS
Ci..... ***227.500 PARTS***
Numérotées de 227.501 à 455.000, *représentant un capital*
De DEUX CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (227 500,00 EUR),

Ci.....227.500,00 EUROS

Total égal au montant du capital : 455.000,00 EUROS»

L'extrait kbis de ladite société est **annexé** ainsi que le certificat mentionnant l'absence de procédures collectives.

B - ORIGINE DES PARTS SOCIALES

Lesdites parts sociales appartiennent personnellement à Madame Isabelle GARASSUS, donatrice, pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en rémunération de son apport.

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

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

PLAN

Les présentes sont divisées en cinq parties :

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

- PREMIERE PARTIE – FORMATION DES LOTS

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

I – FORMATION DES LOTS

LOT UN

Dans la Société Civile Immobilière dénommée 2GONES, au capital de 455 000,00 euros, dont le siège social est à [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 980 053 425.

La nue-propriété de CENT TREIZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF (113 749) parts sociales que possède Madame Isabelle GARASSUS, DONATRICE, dans ladite société, numérotées de 227 503 à 341 251, entièrement libérées ainsi que le déclare la DONATRICE.

D'une valeur vénale unitaire en pleine propriété de UN EURO (1,00 EUR).

Soit pour la pleine propriété des 113 749 parts sociales, une valeur de CENT TREIZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF EUROS (113 749,00 EUR).

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CENT TREIZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF EUROS,
ci 113 749,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 4/10èmes,
Soit : QUARANTE-CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES,
ci - 45 499,60 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE des parts sociales donnée
Une valeur de SOIXANTE-HUIT MILLE DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES
ci 68 249,40 EUR

LOT DEUX

Dans la Société Civile Immobilière dénommée 2GONES, au capital de 455 000,00 euros, dont le siège social est à [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 980 053 425.

La nue-propriété de CENT TREIZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF (113 749) parts sociales que possède Madame Isabelle GARASSUS, DONATRICE, dans ladite société, numérotées de 341 252 à 455 000, entièrement libérées ainsi que le déclare la DONATRICE.
D'une valeur vénale unitaire en pleine propriété de UN EURO (1,00 EUR).
Soit pour la pleine propriété des 113 749 parts sociales, une valeur de CENT TREIZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF EUROS (113 749,00 EUR).

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CENT TREIZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF EUROS,
ci 113 749,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 4/10èmes :
Soit : QUARANTE-CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES,
ci - 45 499,60 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE des parts sociales donnée
Une valeur de SOIXANTE-HUIT MILLE DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES
ci 68 249,40 EUR

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

Total des biens donnés et à partager,
ci 136 498,80 EUR

III – DROITS DES DONATAIRES

[redacted]

Chacun des DONATAIRE à vocation à la moitié (1/2) de la masse des biens donnés et à partager :
ci **68 249,40 EUR**

- DEUXIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS

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

REPARTITION EGALITAIRE

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

I - Monsieur Jean PELEGRIN

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** », soit la nue-propriété de 113 749 parts sociales de la société dénommée 2GONES, pour une valeur de 68 249,40 EUR.
Ci 68 249,40 EUR

Soit un montant total attribué de **68 249,40 EUR**
Egal au montant de ses droits

II - Monsieur Baptiste PELEGRIN

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** », soit la nue-propriété de 113 749 parts sociales de la société dénommée 2GONES, pour une valeur de 68 249,40 EUR.
Ci 68 249,40 EUR

Soit un montant total attribué de **68 249,40 EUR**
Egal au montant de ses droits

- TROISIEME PARTIE - CARACTERISTIQUES - CONDITIONS

CARACTERISTIQUES

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

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

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve expressément le 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.

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 sur le **BIEN** donné soit une simple exécution en valeur.

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

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

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

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

INTERDICTION D'ALIENER 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, sans son consentement exprès, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

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

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

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

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

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

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

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, le **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.

ACTION REVOCATOIRE - INFORMATION

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

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A 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.

AUTORISATION DE DISPOSER

Les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués, effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

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

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

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

Il est toutefois précisé que cette autorisation ne dispense pas les **DONATAIRES** de respecter les clauses d'agrément stipulées dans les statuts des société dont les parts sociales sont transmises.

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

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

« ***TITRE III . PARTS SOCIALES***

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

(...)

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

Démembrement

En cas de démembrement de parts sociales, ces droits de vote sont attribués et exercés par chacun de l'usufruitier et/ou du nu-propriétaire dans les conditions ci-après définies sauf convention contraire commune des intéressés, notifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembrée sera exercé par l'usufruitier seul pour toutes les décisions ordinaires et extraordinaires de la société.

Il sera exercé conjointement – et par exception à ce qui précède – pour les décisions relatives à l'augmentation, amortissement ou réduction du capital social, au changement de régime fiscal de la société, à la transformation de la société, aux opérations d'apport, de fusion ou de scission, aux décisions de dissolution ou liquidation de la société, transfert du siège social, modification de la durée de l'exercice social, prolongation de la durée de vie de la société.

Lorsque l'usufruitier et le nu-propriétaire votent, ils détiennent conjointement une seule voix par part démembrée. En cas de désaccord, le vote de l'usufruitier prime sur celui du nu-propriétaire, sauf pour les décisions suivantes pour lesquelles le vote du nu-propriétaire prime sur celui de l'usufruitier, à savoir :

- *le transfert du siège social lorsque cette décision n'appartient pas au gérant,*
- *la modification de la durée de l'exercice social,*
- *la prolongation de la durée de vie de la société,*

Néanmoins, le nu-propriétaire bénéficiera des mêmes informations que l'usufruitier concernant le fonctionnement de la société et les assemblées auxquelles il devra être convoqué, dans les mêmes formes et délais que l'usufruitier, et auxquelles, il

pourra assister sans voix délibérative. Il sera dans les mêmes conditions informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

Les dispositions du présent article constituent un élément fondamental du pacte social.

L'usufruitier de parts sociales devra toujours être considéré comme un associé à part entière. Ainsi tout quorum déterminé en fonction du nombre d'associés sera calculé sur un total fixé en ajoutant aux associés pleins propriétaires, soit les usufruitiers soit les nus-propriétaires de parts suivant la qualité de celui dont le droit de vote prime aux termes des dispositions ci-dessus exposées, l'unanimité s'entendant de tous les associés, pleins propriétaires et usufruitiers compris ou pleins propriétaires et nus-propriétaires compris.

De même, pour calculer le quorum indispensable pour exiger du gérant la réunion d'une assemblée générale, un seul de l'usufruitier ou du nu-propriétaire sera censé représenter les parts démembrées ».

Rappel des dispositions de l'article 621 du Code Civil :

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article 621 alinéa 1er du Code civil : « En cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur rspective de chcun de sesdroits, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix ».

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier.

Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

En cas d'accord du **DONATEUR** à l'échange de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur les titres ou biens reçus en échange.Il est convenu qu'il importe peu que le **DONATEUR** ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire soussigné des dispositions de la loi de finances pour 2024 relative à l'interdiction de la déductibilité des dettes de restitution liées aux donations de sommes d'argent.

Dans l'attente de l'interprétation du champ d'application de ces dispositions, les parties déclarent être informées qu'en cas de report de l'usufruit sur le prix de cession, il n'existe à ce jour aucune certitude sur la possibilité pour les DONATAIRES de déduire la dette de restitution existant à l'égard de l'usufruiter de l'actif successoral de ce dernier.

En tout état de cause le **DONATEUR** ne pourra, même à terme, procéder au rachat, même en démembrement, des titres donnés et de ceux qui pourraient en être la représentation.

Application des règles de la subrogation réelle à la constitution d'usufruit

En cas d'apports des titres présentement donnés à une autre société avec l'accord exprès du **DONATEUR**, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres nouvellement acquis en remploi.

En cas de cession des titres présentement donnés ou de tous biens qui leur seraient subrogés avec l'accord exprès du **DONATEUR**, les **DONATAIRES** s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci. Ils devront, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur les titres nouvellement acquis.

Dans l'hypothèse où les sommes seraient placées sur un compte portant intérêts, l'usufruitier percevra seul les intérêts.

REVERSION D'USUFRUIT

Le **DONATEUR** entend se réserver l'usufruit dont il s'agit leur vie durant et stipule l'usufruit de l'entier bien présentement donné au profit et jusqu'au décès de son époux, Monsieur Paul GARASSUS, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation préjudiciera, le moment venu, à l'exercice par lui-même de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil , si cela est son option. Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur ses droits en usufruit dans la succession.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil : *« Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme »*.

Le **DONATEUR** déclare avoir connaissance des conséquences de la présente réversion tant civiles que fiscales 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.

Compte tenu de l'absence de droits de mutation aux présentes, un droit fixe sera perçu sur la présente constitution de réversion d'usufruit.

INTERVENTION DE MONSIEUR PAUL GARASSUS

Monsieur Paul Jean Sylvain GARASSUS, [redacted] de Madame Isabelle Jeanne Laurence MOLLARD, susnommé et domicilié qui, connaissance prise des présentes et de leurs conséquences par la lecture et les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, déclare, accepter purement et simplement la réversion d'usufruit consentie à son profit par Madame Isabelle GARASSUS, son épouse.

CONDITIONS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

Usufruit successif – Biens personnels

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

Le **DONATEUR** constitue, sur le ou les biens qui lui sont personnels donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'il se réserve en premier rang.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur les droits en usufruit du conjoint survivant dans la succession du **DONATEUR**, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

En conséquence, les **DONATAIRES** n'auront la jouissance des biens propres donnés qu'au décès du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

Cas de révocation de l'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce, par assignation ou requête conjointe, ou en séparation de corps, ou en cas de signature d'une convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Les **DONATAIRES** déclarent avoir été informé par le **DONATEUR** de l'éventuelle existence de compte courant d'associé, et en faire leur affaire personnelle.

Les **PARTIES** entendent néanmoins préciser que le **DONATEUR** demeurera créancier des sommes éventuellement mises à disposition de la société et dispensent le notaire soussigné de relater lesdits comptes aux présentes.

Le DONATEUR et son conjoint, intervenant au présentes déclarent qu'il existe à ce jour un compte courant d'associé au nom de Madame Isabelle GARASSUS, d'un montant de 100 000,00 euros correspondant aux coût de travaux financés par Madame GARASSUS dans le bien immobilier appartenant à la société dont les titres sont transmis.

Le DONATAIRE déclare être parfaitement informé de l'existence de ce compte courant d'associé, qui constitue un dette de la société à l'égard de Madame GARASSUS.

PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE DIVIDENDES

Aux termes des statuts de la société, il a été convenu ce qui suit ci-après littéralement retranscrit concernant l'affectation du résultat en présence d'un démembrement de propriété :

« ARTICLE 26 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

A défaut d'approbation annuelle des comptes, les résultats seront réputés être mis en report à nouveau.

Les associés peuvent décider la prise en charge des pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes.

En cas de démembrement des parts sociales, et sauf décision contraire régulièrement adoptée en assemblée générale, il est convenu que l'usufruitier aura droit d'appréhender l'ensemble des dividendes mis en distribution provenant tant des résultats courants qu'exceptionnels ou prélevés sur les réserves.

En cas de distribution de dividendes provenant de la cession d'actifs sociaux, les droits de l'usufruitier se reporteront sur les sommes distribuées, l'usufruitier disposant alors d'un quasi-usufruit sur lesdites sommes.

De même, et sauf convention contraire régulièrement adoptée en assemblée générale, il est convenu que l'usufruitier devra supporter les pertes.

Il est encore précisé qu'en cas de démembrement de propriété, les droits de l'usufruitier se reporteront sur le boni de liquidation. Les actifs, objet du boni, seront attribués en démembrement de propriété.

Les associés pourrons toutefois décider en assembée générale d'attribuer les résultats ou les réserves en démembrement de propriété, ou d'attribuer les réserves au nu-propriétaire.

Répartition du bénéfice distribuable

Le résultat comprend :

a.- Le résultat ordinaire constitué par les revenus des biens sociaux après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions éventuels ;

b. - Le résultat extraordinaire, constitué par :

Les plus-values résultant des cessions de biens intervenues au cours de l'exercice après déduction de tous frais ou charges y afférents et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice,

Des profits ou des pertes exceptionnels

Et de tous autres produits ou pertes que ceux constituant le résultat ordinaire.

Etant toutefois précisé que seules les plus ou moins-values provenant de la cession de valeurs mobilières pourront se compenser, et qu'il ne pourra être fait de compensation entre plus ou moins-value de natures différentes, non plus qu'entre une plus-value et une moins-value de nature immobilière; dans cette dernière hypothèse, seule la plus-value sera retenue pour la détermination du résultat extraordinaire.

En cas d'existence de parts sociales démembrées le résultat extraordinaire est distribué à l'usufruitier, seul ayant droit aux fruits civils que représentent les dividendes distribués.

Par exception à ce qui précède en cas de démembrement des parts sociales de la société, les associés pourront, lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes, ou au moyen d'une décision unanime constatée dans un acte, convenir que la répartition du résultat aura lieu conformément au barème de l'article 669 du Code général des impôts ou de la valeur économique de l'usufruit et de la nue-propriété.

Dans cette hypothèse, chacun des usufruitier et nu-propriétaire supportera l'impôt à concurrence de la quote-part du résultat qui lui aura été distribuée ».

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession.

Ces statuts ont été établis suivant acte reçu par Maître Hugo RASSION, notaire à [redacted] le 27 septembre 2023. La société a été immatriculée le 3 octobre 2023.

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

La société a pour objet – raison d'être

« ARTICLE 2 . OBJET – RAISON D'ETRE

La société a pour objet :

- l'acquisition en pleine propriété, en usufruit, ou en nue-propriété, la construction, la propriété et à titre exceptionnel la vente, de tous biens ou droits immobiliers à usage d'habitation, commercial, professionnel ou industriel.

- la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation, par bail, location ou autrement, la mise à disposition gratuite au profit de ses associés, de tous immeubles dont elle aura la propriété ou la jouissance,

- la prise de tous intérêts et participation dans toutes sociétés, au moyen de titres démembrés ou non,

- l'acquisition, la propriété, l'échange, l'administration, la gestion et à titre exceptionnel, la vente de tous biens mobiliers, créances et placements tels que valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts d'intérêt, de toute nature, y compris les instruments financiers à terme et les opérations assimilées, la souscription de contrats de capitalisation, à l'exception des parts de sociétés en nom collectif,

- la souscription de tout emprunt, et, à titre occasionnel, accessoire et gratuit, le cautionnement hypothécaire ou tout autre caution d'engagement financiers contractés directement ou indirectement par ses associés.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Les fondateurs précisent que la raison d'être de la société est familiale, en conséquence son objectif est d'assurer la détention d'un patrimoine immobilier, tant existant qu'à venir, puis de faciliter sa gestion puis sa transmission.

Ils n'entendent pas préciser le détail de ces actions et leurs moyens, sauf à indiquer qu'elles se feront dans le respect de l'éthique économique et environnementale ».

La société est actuellement dirigée par

Monsieur Paul GARASSUS et Madame Isabelle MOLLARD épouse GARASSUS, nommés à cette fonction our une durée illimitée, leurs vies durant.

Il a été expressément convenu aux termes des statuts qu'en cas de décès de l'un des cogérants, le survivant conserverait ses fonctions pour une durée illimitée, sa vie durant.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante

« ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455 000,00 EUR).

Il est divisé en 455.000 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 455.000, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Paul GARASSUS
Ci..... ***227.500 PARTS***
Numérotées de 1 à 227.500*, représentant un capital*
De DEUX CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (227 500,00 EUR),
Ci..... ***227.500,00 EUROS***

- Madame Isabelle GARASSUS
Ci..... ***227.500 PARTS***
Numérotées de 227.501 à 455.000*, représentant un capital*
De DEUX CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (227 500,00 EUR),
Ci..... ***227.500,00 EUROS***

Total égal au montant du capital : ***455.000,00 EUROS»***

Droit préférentiel de souscription en cas d'augmentation du capital social par voie d'apport en numéraire et pacte de préférence en cas de démembrement de parts sociales

[redacted]

« ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;

- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

À égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé ».

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

« ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent par l'intermédiaire du guichet unique, d'une copie de l'acte de mutation enregistré.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte

extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nus-propriétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-propriétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier auront tous les deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs, l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

- l'espérance de vie de l'usufruitier avec comme base la dernière table de mortalité publiée par l'institut national de la statistique et des études économiques ;

- le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré ;

- la valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Tout désaccord entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs sera étranger à la société, ils feront leur affaire personnelle de toute procédure tendant à déterminer la valeur de leurs droits respectifs, et ils en supporteront seuls les frais.

En outre, il y aura solidarité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises ».

Agrément – Intervention des associés

Madame Isabelle GARASSUS, DONATRICE, et Monsieur Paul GARASSUS, ci-dessus plus amplement nommé, seuls associés de ladite société, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, donnent leur consentement unanime à la présente donation et déclarent en tant que de besoin agréer ladite donation et en dispenser la notification.

Absence de garantie de passif

La présente donation-partage est acceptée par le **DONATAIRE** sans garantie de passif de la part du **DONATEUR**, le **DONATAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société, notamment l'existence d'un compte courant d'associé appartenant à Madame Isabelle GARASSUS dans les comptes de la société ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Modification des statuts

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

« ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455 000,00 EUR).

Il est divisé en 455.000 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 455.000, attribuées aux associés, savoir :

- Monsieur Paul GARASSUS

En pleine propriété :

227 500 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 227 500

- Madame Isabelle GARASSUS

__En pleine propriété :__
2 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 227 501 à 227 502
__En usufruit :__
227 498 parts sociales en usufruit, numérotées de 227 503 à 455 000

- __Monsieur Jean PELEGRIN__

__En nue-propriété :__
113 749 parts sociales en nue-propriété, numérotées de 227 503 à 341 251

- __Monsieur Baptiste PELEGRIN__

__En nue-propriété :__
113 749 parts sociales en nue-propriété, numérotées de 341 252 à 455 0000

Etant ici précisé que Monsieur Paul GARASSUS bénéficie d'un usufruit successif sur les 227 498 parts sociales dont le titre est détenu par Madame Isabelle GARASSUS.

Total des parts composant le capital social : quatre cent cinquante cinq mille (455 000,00) parts sociales ».

__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.

__Disense de signification à la société – Intervention des associés__

Au présent acte interviennent, Monsieur Paul GARASSUS et Madame Isabelle GARASSUS, lesquels déclarent au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'ils acceptent la présente donation de parts sociales et la reconnaisse opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue à l'article 1690 du Code civil.

MISE A JOUR DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera publier la modification des statuts au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique.

Déclaration sur les plus-values

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales.

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

- QUATRIEME PARTIE - FISCALITE

ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit au profit des **DONATAIRES**, et ce depuis moins de quinze ans.

DROITS

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

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible fixé par l'article 779 du Code général des impôts dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au montant de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Jean PELEGRIN

- Part taxable	**68 249,00 EUR**
- Abattement légal disponible	- 100 000,00 EUR
- Base taxable	**Néant**
- Reliquat d'abattement légal après donation	*31 751,00 EUR*

Monsieur Baptiste PELEGRIN

- Part taxable	**68 249,00 EUR**
- Abattement légal disponible	- 100 000,00 EUR
- Base taxable	**Néant**
- Reliquat d'abattement légal après donation	*31 751,00 EUR*

- CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant

pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. À défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

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

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LÉGAL DES FRÈRES 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.

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, notamment les conséquences financières d'un redressement fiscal éventuel, seront à la charge du **DONATEUR** qui s'y oblige.

TITRES

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

POUVOIRS - PUBLICITE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité auprès du greffe ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes

complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

- les établissements financiers concernés,

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. GARASSUS Paul a signé

à [redacted]

le 09 octobre 2025

[redacted]

M. PELEGRIN Baptiste a signé

à [redacted]

le 09 octobre 2025

[redacted]

M. PELEGRIN Jean a signé

à [redacted]

le 09 octobre 2025

[redacted]

Mme GARASSUS Isabelle a signé

à [redacted]

le 09 octobre 2025

et le notaire Me RASSION HUGO a signé

à [redacted]

L'AN DEUX MILLE VINGT CIN
LE NEUF OCTOBRE

[redacted]

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 26 pages, sans renvoi ni mot nul.

