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

DONATION-PARTAGE par Mr et Mme Vincenzo et Agnès FAZIO

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE PREMIER OCTOBREéf : A 2024 01274 / FB/AB 1274

Par-devant Maître Frédéric BOSCHER , Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée dénommée NOTARA, titulaire d'un Office Notarial situé à LYON 7ème arrondissement (Rhône), 152 Grande Rue de la Guillotière, CRPCEN n° 69162, soussigné,

Ont comparu :

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Donateurs

Monsieur Vincenzo FAZIO, Gérant de société, et Madame Agnès Jeanne Marie Paule MONDON, secrétaire, demeurant ensemble à [redacted]

Nés, savoir :
Monsieur à [redacted] le [redacted]
Madame à [redacted] le [redacted]
Monsieur et Madame FAZIO [redacted] à la Mairie de [redacted] le 06 juin 1987, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.
Tous deux de nationalité [redacted]
Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE DONATEUR"
Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.
D'UNE PART

2) Donataires copartagés

Madame Pauline FAZIO, secrétaire assistante, demeurant à [redacted]

Née à [redacted] le [redacted]
[redacted] de Monsieur Rémi Guillaume COSMO.
Monsieur et Madame COSMO [redacted] à la Mairie de [redacted] le 06 juin 2020, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Anne-Florence LUCHT-ROCHER, Notaire à [redacted] le 18 Février 2020, sans modification depuis.

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

Monsieur Franck FAZIO, Chauffeur conducteur d'engins, demeurant à [redacted] Pierre Blanche.
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted] en de Madame Cindy DERAIL.
Monsieur et Madame FAZIO [redacted] à la Mairie de MONISTROL SUR LOIRE (43120), le 08 décembre 2023, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Frédéric BOSCHER, Notaire à LYON 7ème arrondissement (69007), le 19 Septembre 2023, sans modification depuis.
De nationalité française.
Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Yvan FAZIO, Intermittent du spectacle, demeurant à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]
N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, ensemble, "LES DONATAIRES COPARTAGES"
Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le donateur :
- Monsieur Vincenzo FAZIO et Madame Agnès MONDON sont présents.

En ce qui concerne le donataire :
- Madame Pauline FAZIO est présente.
- Monsieur Franck FAZIO est présent.
- Monsieur Yvan FAZIO est présent.

DONATION-PARTAGE

Les donateurs font donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, à chacun de leurs trois enfants, leurs seuls présomptifs héritiers, donataires par parts égales, qui acceptent expressément, **du tiers indivis en nue-propriété** des biens communs ci-après désignées :

ARTICLE 1 :

Une **maison** individuelle à usage d'habitation sise à [redacted] cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BI	374	2 rue Jean Chassanion	16 a 15 ca
	BI	424	BERAUD	01 a 29 ca
			Contenance totale	17 a 44 ca

Tel que ledit immeuble existe, sans exception ni réserve, et sera dénommé dans le corps de l'acte, "l'immeuble" ou "le bien donné".

Ledit bien évalué par les parties en pleine propriété à TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000,00 €).

Soit pour la totalité en nue-propriété du bien donné, CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €).

Correspondant, compte tenu de l'âge des donateurs :

- pour 1/2 de Monsieur, à QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €).

ARTICLE 2 :

Les **150 parts sociales**, numérotées de 1 à 150 inclus, et formant la totalité du capital de la société à responsabilité limitée, SARL, dénommée "**A.V. RECYCLAGE MATERIAUX**", au capital de 15.000 €, divisé en 150 parts sociales de 100 € nominale chacune, dont le siège social est situé ZI de Chavanon à MONISTROL SUR LOIRE (43120), ayant pour objet social notamment : prestation de récupération et recyclage de matériaux non métalliques, location de matériels, négoce de matériaux, transports publics et privés de marchandises, de matériaux et d'engins, location de camions avec chauffeur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE PUY EN VELAY (Haute-Loire) et identifiée au SIREN sous le numéro 441 340 890. Ladite société, constituée pour une durée de 99 ans aux termes d'un acte sous seings privés en date à MONISTROL SUR LOIRE. La société est actuellement gérée par Monsieur Vincenzo FAZIO donateur aux présentes.

Le donateur est propriétaire des parts, objet de la présente donation-partage, pour les avoir reçu en rémunération de son apport en numéraire décrit dans les statuts de la société.

Observation étant ici faite qu'en vertu de l'article 15 des statuts, la présente cession de parts est libre, comme consentie au profit de descendants des associés.

Evaluation – La pleine propriété desdites parts sociales évaluée unitairement à MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS (1.494,00 €) soit au total une valeur de DEUX CENT VINGT QUATRE MILLE CENT EUROS (224.100,00 €)

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs, pour la nue-propriété donnée, CENT DOUZE MILLE CINQUANTE EUROS (112.050,00 €),

correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à CINQUANTE SIX MILLE VINGT CINQ EUROS (56.025,00 €)
- pour 1/2 de Madame, à CINQUANTE SIX MILLE VINGT CINQ EUROS (56.025,00 €)

ARTICLE 3 :

Les **700** parts sociales, numérotées de 1 à 700 inclus, de la société dénommée "**SCI FRYVAULINE**", au capital de 1.000 €, divisé en 1.000 parts sociales de 1 € nominale chacune, dont le siège social est situé ZI de Chavanon à MONISTROL SUR LOIRE (43120), ayant notamment pour objet social : l'acquisition de biens immobiliers, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE PUY EN VELAY et identifiée au SIREN sous le numéro 533197935. Ladite société, constituée pour une durée de 99 ans, aux termes d'un acte sous seings privées en date à MONISTROL SUR LOIRE du 16 juin 2011, enregistré gratis au SIE du PUY EN VELAY (43000), le 23 juin 2011, bordereau numéro 2011/901, case n°2. La société est actuellement gérée par Monsieur Vincenzo FAZIO, donateur aux présentes.

Le donateur est propriétaire des parts, objet de la présente donation-partage, pour les avoir reçu lesdites parts en rémunération de son apport en numéraire, décrit dans les statuts de la société.

Observation étant ici faite :

I - Qu'aux termes des statuts, il a été stipulé notamment à l'article 13 : "Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant".

II - que le projet de la donation-partage présentement constatée a été agréé par les associés ainsi qu'il résulte de la copie, certifiée conforme par le gérant de la société émettrice des parts données, du procès-verbal constatant la décision de la collectivité des associés prise le 20 septembre 2024, ci-annexée après mention.

Evaluation – La totalité de la pleine propriété des parts sociales de la société est évalué à la somme de SIX CENT TRENTE MILLE SEPT CENT TROIS EUROS (630.703,00 €).

Soit la pleine propriété des parts sociales susvisées évaluée à la somme de QUATRE CENT QUARANTE ET UN MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (441.492,00 €).

Soit la pleine propriété desdites parts sociales évaluée unitairement à SIX CENT TRENTE EUROS ET SOIXANTE DIX CENTIMES (630,70 €).

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs, pour la nue-propriété donnée, DEUX CENT VINGT MILLE SEPT CENT QUARANTE SIX EUROS (220.746,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à CENT DIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE TREIZE EUROS (110.373,00 €)
- pour 1/2 de Madame, à CENT DIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE

TREIZE EUROS (110.373,00 €)

RECAPITULATIF

Evaluation en pleine propriété des biens de communauté : NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (985.592,00 €).

Evaluation en nue-propriété des biens donnés : QUATRE CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS (492.796,00 €).

Soit moitié donné par chaque donateur : DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS (246.398,00 €)

Soit un montant donné par chaque donateur à chaque donataire de QUATRE VINGT DEUX MILLE CENT TRENTE DEUX EUROS ET SOIXANTE SIX CENTIMES (82.132,66 €).

Soit le tiers reçu par chaque donataire-copartagé est de CENT SOIXANTE QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (164.265,33 €).

ACCEPTATION DES ATTRIBUTIONS - ABANDONNEMENT

Cette donation-partage est expressément consentie et acceptée par donateur et donataires ou leurs représentants, selon ce qu'il a été dit ci-dessus.

Chaque donataire-copartagé accepte expressément l'attribution qui lui est faite, se reconnaît rempli du montant de ses droits, et consent tous abandonnements et désistements nécessaires au sujet de ces attributions.

INFORMATION SUR LA JURISPRUDENCE DU 20 NOVEMBRE 2013

Dans un arrêt rendu, la 1ère chambre civile de la cour de cassation le 20 novembre 2013 n° 12-25681, FS-PBI a disqualifié l'acte de donation-partage attribuant un bien divis à l'un des donataires et un autre bien indivis entre les deux autres donataires, en donation entre vifs ordinaire soumise au rapport successoral. De cette jurisprudence, présentée comme un arrêt de principe, il résulte que la qualification retenue dans l'acte pourrait être remise en cause à l'occasion d'un contentieux ultérieur.

En cas de disqualification de la donation-partage, la vente du bien donné en indivision présenterait l'inconvénient alors de soumettre les donataires au rapport successoral et d'avoir à revaloriser le nominal de la donation ou du prix reçu,

proportionnellement aux emplois et remplois et investissements ultérieurs.

Dans cette situation, la diversité des investissements ou l'absence d'emploi du prix de la chose donnée par certains donataires peut conduire à des valeurs très différentes dont la disparité peut s'accroitre avec l'écoulement du temps.

Le DONATEUR et les DONATAIRES déclarent avoir parfaite information de cette jurisprudence, et réitèrent cependant leur commune intention de procéder à la présente donation d'un bien qui fera l'objet d'une indivision entre les DONATAIRES.

Nonobstant cette jurisprudence, les comparants qualifient expressément le présent acte de donation-partage ou de **pacte sui generis** en ayant tous les effets **souhaitant y voir attribuer à l'avenir tous ses effets, notamment le gel entre eux des valeurs des biens donnés au jour du présent acte et l'absence de rapport successoral** ; la qualification de donation-partage ou de pacte sui generis sus visé constituant une condition essentielle exclusive, déterminante et impulsive du consentement du DONATEUR et des DONATAIRES sans laquelle ils n'auraient pas contracté.

En effet, les effets escomptés de la donation-partage (ou de pacte sui generis) préservent l'équilibre du présent pacte familial, ainsi que les prévisions du DONATEUR relatives aux allotissements de chacun de ses enfants.

En conséquence, les comparants requièrent expressément le Notaire soussigné d'établir la présente donation-partage (ou pacte sus generis) composé actuellement de droits indivis entre les DONATAIRES, se réservant, le cas échéant, la faculté de procéder à des allotissements divis du vivant du DONATEUR.

DISPENSE DE RAPPORT

Le DONATEUR stipule expressément que la présente donation, même si elle était déqualifiée en donation entre vifs, est consentie avec dispense de rapport à sa succession.

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie à titre d'avancement de part successorale, conformément à l'article 1077 du Code civil.

CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Pour le calcul au décès de la quotité disponible, les biens donnés seront comptés pour leur valeur à ce jour, conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil.

DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL

Le donateur fait réserve expresse du droit de retour à son profit, sur tous les biens par lui donnés pour les cas où les donataires copartagés ou l'un d'entre eux viendraient à décéder avant lui sans enfant ni descendant, et pour le cas encore où les enfants ou descendants desdits donataires copartagés viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le donateur, étant précisé qu'il n'y aura pas de différence

à faire selon que la filiation des descendants sera légitime, adoptive ou naturelle.

Pour l'exercice de ce droit de retour, il est formellement convenu que le donateur reprendra les biens dans le lot en faisant l'objet, non en considération de leur origine, mais en proportion de son apport dans la masse des biens donnés et à partager.

Pour le calcul de cette proportion, seront pris en considération la valeur et l'état des biens au jour de la donation-partage.

L'exercice éventuel du droit de retour conventionnel ainsi réservé ne remettra jamais en cause les attributions faites aux donataires copartagés survivants, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pour assurer l'exercice du droit de retour ainsi réservé, et comme condition essentielle de la présente donation, il est formellement interdit aux donataires, qui acceptent, d'aliéner ou de remettre en garantie les biens donnés sans l'accord du donateur.

SUBROGATION REELLE

L’usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente du ou des biens donnés.

En conséquence, en cas d’aliénation du ou des biens faisant l'objet des présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s’interdisent, sauf accord exprès de l’usufruitier, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci. Le donataire devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l’acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l’application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du donataire de la nue-propriété des biens par tous biens qui s’y substitueraient par voie de vente suivi d’un remploi ou d’un échange.

CONDITION D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

Le donateur stipule expressément, comme condition de la présente donation, que les biens objets de la présente donation, ne feront pas partie et ne pourront pas être apportés à toute communauté entre les donataires et leur conjoint.

Par suite les biens donnés seront propres à chacun des donataires avec toutes les conséquences attachées à cette qualification.

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par les donataires copartagés d'exécuter les charges et conditions de la présente donation-partage, le donateur pourra faire prononcer la révocation de la donation contre le donataire copartagé défaillant, trente jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

Il est formellement convenu que si la révocation est effectivement prononcée, le donateur reprendra les biens dans le lot du donataire sanctionné selon les modalités prévues ci-dessus à propos de l'exercice éventuel du droit de retour conventionnel.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LE PARTAGE

Le donateur impose expressément aux donataires, qui s'y soumettent, la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si cependant ce partage vient à l'être pour quelque motif que ce soit, par l'un des donataires copartageants, le donateur déclare priver de toute part dans la quotité disponible sur les biens ci-dessus désignés, celui qui se refusera à son exécution, et pour ce cas, il fait donation, hors part successorale, d'une part égale à sa quotité disponible sur lesdits biens à celui des donataires contre lequel l'action sera intentée, ce qui est accepté par les donataires.

DONATION D'EXCEDENT DE LOT

Pour le cas où l'un des lots objet des présentes serait d'une valeur supérieure aux autres, le donateur déclare faire donation hors part successorale de l'excédent à celui des donataires dans le lot duquel il se trouverait exister, ce qui est expressément accepté par chacun des donataires.

PRESOMPTION DE L'ARTICLE 751 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles, notamment, sont présumés du seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf à démontrer la sincérité de la donation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les donataires copartagés seront propriétaires à compter de ce jour des biens donnés aux termes du présent acte, mais n'en auront la jouissance qu'à compter du jour du décès du survivant des donateurs.

En effet les donateurs s'en réservent, leur vie durant, l'usufruit et réservent et constituent à titre gratuit l'usufruit desdits biens, au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, ce qui est accepté par chacun d'eux.

CONDITIONS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE

L'usufruitier veillera à la conservation des immeubles, ne pourra en changer la destination et devra avertir les donataires copartagés de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Il devra 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 au minimum de la valeur reconstruction et il sera stipulé qu'en cas de sinistre, l'indemnité sera affectée à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble sauf accord contraire des parties.

Il acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature, autres que les charges extraordinaires.

Il maintiendra les immeubles en bon état de réparations d'entretien et les laissera en fin d'usufruit dans l'état où ils se trouvent actuellement, tel qu'ils résultent des énonciations ci-dessus.

Il pourra faire tous décors et embellissements qu'il voudra dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propriétaire sans indemnité, à moins que celui-ci ne demande la remise en état primitif.

De leur côté, les donataires copartagés devront, chacun en ce qui les concerne, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier. Toutefois, si un donataire copartagé est amené à effectuer des dépenses à la demande de l'usufruitier ou s'il doit acquitter des charges extraordinaires, il pourra réclamer à l'usufruitier les intérêts des sommes versées au taux légal en vigueur au jour du règlement de ces dépenses, intérêts qui seront exigibles à compter de la notification qui en sera faite et payables par trimestre et à terme échu.

CONDITIONS GENERALES RELATIVES A L'IMMEUBLE

Urbanisme - L'immeuble donné constitue, dans le patrimoine du donateur, une unité foncière, de sorte que la présente donation ne réalise aucune division de propriété.

N'ayant pas l'intention de construire sur le terrain donné, le donataire a dispensé le notaire soussigné de demander un certificat d'urbanisme au titre de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme.

Droit de préemption urbain - La présente mutation à titre gratuit, intervenant entre ascendants et descendants ou entre personnes ayant un lien de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité ou au profit de descendants du conjoint ou du partenaire de pacte civil de solidarité du donateur, ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu à l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme, en vertu des dispositions de l'article L.213-1-1 du même code.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - Le présent acte ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la S.A.F.E.R, comme situé en zone UC du PLU en vigueur de la Commune.

Servitudes - Le donateur déclare que l'immeuble donné n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Obligations des parties - Les donataires copartagés prendront l'immeuble à eux attribué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir

exercer aucun recours, soit les uns contre les autres, soit contre le donateur, pour raison de mauvais état des bâtiments, du sol ou du sous-sol, ou de vices cachés, ou encore pour différence entre les contenances indiquées et celles réelles, cette différence, quelle qu'elle soit, devant faire le profit ou la perte du donataire copartagé attributaire.

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever lesdits immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe; le tout à leurs risques et périls, sans recours les uns contre les autres ni contre le donateur.

Impôts Taxes et Charges - Ils acquitteront à compter du jour de leur entrée en jouissance les impôts, contributions et charges de toute nature assis et à asseoir sur lesdits immeubles.

Assurances - Ils feront leur affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'assurance contre l'incendie des bâtiments compris dans leur lot.

Garantie d'éviction - Le donateur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et déclare qu'il n'existe sur lesdits biens aucune inscription, à l'exception de celles relatées ci-dessous, ainsi qu'il résulte du certificat délivré le 27 septembre 2024 par le service de la publicité foncière du [redacted] demeuré ci-annexé :

- Privilège de prêteur de deniers suivant acte reçu par Me GASTALDELLO notaire à [redacted] le 06 septembre 2011, au profit de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Loire Haute-Loire, et publiée au SPF du [redacted] le 28 septembre 2011, volume 2011V n° 2962, pour un montant en principal de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85.000,00 €) ;
- Privilège de prêteur de deniers suivant acte reçu par Me GASTALDELLO notaire à [redacted] le 06 septembre 2011, au profit de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Loire Haute-Loire, et publiée au SPF du [redacted] le 28 septembre 2011, volume 2011V n° 2963, pour un montant en principal de CINQUANTE-NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (59.655,00 €) ;
- Hypothèque légale du TRESOR PUBLIC suivant acte de l'ADM PRS HAUTE LOIRE, le 09 aout 2017 et publiée au SPF du [redacted] le 09 août 2017, volume 2017V n° 1864, pour un montant en principal de TRENTE-NEUF MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS (39.194,00 €) ;
- Hypothèque légale du TRESOR PUBLIC suivant acte de l'ADM PRS HAUTE LOIRE, le 20 février 2018 et publiée au SPF du [redacted] le 20 février 2018, volume 2018V n° 376, pour un montant en principal de TRENTE ET UN MILLE QUARANTE-QUATRE EUROS (31.044,00 €) ;

Concernant les créances de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Loire Haute-Loire, les donateurs reconnaissent avoir été préalablement informé par

le notaire soussigné de la probable existence de clauses contractuelles prévoyant la pré-information du prêteur, et l'obligation d'obtenir son accord avant donation, clauses dont la violation pourraient justifier l'exigibilité immédiate anticipée si bon semblait au prêteur avec toutes les conséquences y attachées. Les donateurs déclarent vouloir faire leur affaire de leurs engagements contractuels avec ledit prêteur, et de toutes les conséquences liés à la non obtention préalable de leur accord à la donation. Ils resteront débiteurs desdits prêts, et s'obligent à l'égard des donataires, à assumer le règlement régulier des échéances, et de toutes sommes dues audit créancier, de manière à éviter toute procédure susceptible de priver lesdits donataires de la propriété.

Les donataires ont été avertis que les garanties réelles desdits prêts grevant les biens immobiliers demeureront, et qu'à défaut de règlement par les donateurs dudit prêt le créancier pourrait poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble.

Toutes les parties déclarent renoncer à tout recours contre le notaire soussigné, se déclarant parfaitement avertis des risques encourus, dont ils entendent vouloir faire leur affaire personnelle. Ils requièrent le notaire d'instrumenter malgré l'absence d'autorisation de donation par le créancier.

Également, il est ici rappelé qu'aux termes dudit acte du 6 septembre 2011, il a été créé une copie exécutoire à ordre. Les donateurs déclarent qu'aucun endossement ne leur a été notifié à ce jour.

En ce qui concerne les deux inscriptions susvisées du Trésor public, les mainlevées demeureront ci-annexées.

Réparations - L'usufruitier maintiendra les biens donnés en bon état de réparations d'entretien pendant toute la durée de l'usufruit de manière qu'il soit livré à la fin de l'usufruit en bon état desdites réparations et conformes à l'état des lieux au cas où il en aurait été dressé un.

L'usufruitier devra en outre faire faire à ses frais les grosses réparations que l'article 605 du Code civil met à la charge du nu-propriétaire et ce par dérogation à ce texte.

Obligations de l'usufruitier - L'usufruitier continuera de jouir des biens donnés raisonnablement, sans pouvoir rien faire qui puisse en altérer la substance, à peine de déchéance du droit d'usufruit, mais sans qu'il soit tenu de donner caution comme le prévoit l'article 601 du Code civil.

Ainsi l'usufruitier ne pourra concéder à des tiers aucun droit pouvant porter atteinte au droit du nu-propriétaire.

Pour les immeubles bâtis, il ne pourra concéder aucune servitude, même temporaire, abattre aucun arbre de haute futaie, ni effectuer aucun percement de murs, déplacement de cheminées, portes et fenêtres, changements de distribution, déplacement de cloisons, sans l'accord exprès et par écrit du donataire attributaire.

L'usufruitier pourra faire à l'immeuble tous décors et embellissements, mais à charge de les laisser sans indemnité en fin d'usufruit audit donataire, à moins que celui-ci ne préfère demander la remise des lieux en l'état primitif.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien immobilier dépend de la communauté de biens existante entre les donateurs, pour ceux l'avoir acquis, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Madame Jeannine ALASSIMONE veuve ARGAUD, demeurant à [redacted] née à [redacted] le [redacted]

Et Monsieur Jean-Pierre ARGAUD, demeurant à [redacted] né à [redacted] le [redacted]

Moyennant un prix de DEUX CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (265.000 €) payé comptant et quittancé à l'acte, partie au moyen de deux prêts consentis audit acte par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Loire Haute-Loire.

Aux termes d'un acte reçu par Me Alain GASTALDELLO, notaire à GRENOBLE, le 06 septembre 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au SPF du PUY EN VELAY (Haute-Loire) le 28 septembre 2011, volume 2011P numéro 8542.

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine de propriété des immeubles objet des présentes n'est pas établie plus avant, à la réquisition expresse des parties qui déclarent se contenter de celle établie ci-dessus, et vouloir se référer à celle relatée dans l'acte sus-relaté.

Le donataire sera subrogé dans tous les droits de l'ancien propriétaire pour prendre connaissance et se faire délivrer copies, extraits ou expéditions, à ses frais, de tous actes et décisions judiciaires concernant le bien objet des présentes.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - INFORMATION

A titre informatif, le tableau ci-dessous récapitule les différents éléments du dossier de diagnostic technique indispensable en cas de vente ou de location des biens immobiliers en fonction de leur nature.

Le notaire a informé les parties qu'elles n'étaient pas tenues de la réalisation d'un tel dossier, étant donné la nature du présent acte et ces dernières l'ont dispensé de plus amples informations.

Objet	Bien concerné	Elément(s) à contrôler	Validité
Constat ou dossier technique amiante	Immeuble dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997	Conduites, plafonds, parois, toitures, bardages, panneaux de protection, canalisations et sol	Illimitée sauf en cas de présence détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Constat des risques d'exposition au plomb	Immeuble d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er janvier 1949	Peintures	Illimitée sauf en cas de constat positif (1 an)
Etat relatif à la présence de termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par la préfecture	Immeuble bâti	6 mois

Etat de l'installation intérieure de gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat du raccordement, de la tuyauterie, du système de ventilation	3 ans
Etat de l'installation électrique	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : des bornes d'alimentation aux appareils de commande	3 ans
Assainissement autonome	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle du fonctionnement et de l'entretien de l'installation existante	3 ans
Diagnostic logement décent	Tous les logements	Conformité aux normes de décence (présence d'élément d'équipement et de confort)	Selon évolution du bien
Diagnostic de performance énergétique	Logement occupé 4 mois par an minimum	Chauffage, isolation, eau chaude, refroidissement et ventilation	10 ans

Etat des risques – Un état des risques a été établi par les soins du donateur le 27 septembre 2024 et demeure ci-annexé.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, y compris les droits de mutation, seront supportés par le ou les donateurs.

FISCALITE - FORMALITES

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir, sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude du notaire soussigné.

Signification - En vue de l'opposabilité de la cession à la société, Monsieur Vincenzo FAZIO, agissant en qualité de gérant de chacune des sociétés concernées, déclare expressément dispenser les cessionnaires de toute signification à chaque société, déclarant se tenir comme dûment informé es-qualité.

Modification des statuts de la société A.V. RECYCLAGE MATERIAUX
Suite à la présente donation-partage, les statuts seront modifiés comme suit :
L'article 8 « Parts sociales» est désormais rédigé comme suit :
Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

Titulaire	Nombre de parts sociales en usufruit	Numéros des parts détenues en usufruit	Nombre de parts sociales en nue-propriété	Numéros des parts sociales en nue-propriété
Monsieur Vincenzo FAZIO	75	1 à 75 inclus	Néant	

Madame Agnès FAZIO	75	76 à 150 inclus	Néant	
Madame Pauline FAZIO, Messieurs Franck et Yvan FAZIO	Néant		150	1 à 150 inclus

Modification des statuts de la société SCI FRYVAULINE

Suite à la présente donation-partage, les statuts seront modifiés comme suit :

L'article 7 « Capital social» est désormais rédigé comme suit :

Le capital social est fixé à MILLE EUROS (1 000 euros).

Il est divisé en 1000 parts de 1 euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

Titulaire	Nombre de parts sociales en usufruit	Nombre de parts sociales en nue-propriété	Nombre de parts sociales en pleine-propriété
Monsieur Vincenzo FAZIO	350	Néant	Néant
Madame Agnès FAZIO	350	Néant	Néant
Madame Pauline FAZIO, Messieurs Franck et Yvan FAZIO	néant	700	Néant
Madame Pauline FAZIO	Néant	Néant	100
Monsieur Franck FAZIO	Néant	Néant	100
Monsieur Yvan FAZIO	Néant	Néant	100

Publication - Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout clerc du notaire soussigné et à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

DECLARATIONS FISCALES

Chaque donataire déclare être l'enfant des donateurs, et à ce titre, demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Le donateur déclare n'avoir consenti au donataire aucune donation, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, dans les quinze années antérieures aux présentes.

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste intégralement applicable.

LIQUIDATION DES DROITS

Base d'imposition	82.133,00 €
A déduire : abattement	100.000,00 €
Soit un montant taxable de	0,00 €

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Une taxe de publicité foncière au taux de 0,60%, majorée des frais d'assiette, sera, en outre perçue sur la valeur des immeubles dépendant du Service de la Publicité Foncière, donnés au présent acte, en application de l'article 791 du Code général des impôts, soit :

LE PUY-EN-VELAY

160.000,00 € x 0,60 %	= 960,00 €
960,00 € x 2,37 %	= 23,00 €
TOTAL	= 983,00 €

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €).

Montant de la CSI : 160.000,00 € x 0,10 % = 160,00 €

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE SUR L'USUFRUIT REVERSIBLE

Immeuble(s) dépendant du service de la publicité foncière du PUY EN VELAY :

Montant de la CSI : 160.000,00 € x 0,10 % = 160,00 €

ENREGISTREMENT

En outre, la présente réversion d'usufruit est soumise au droit fixe d'enregistrement prévu par l'article 680 du Code général des impôts :

Droit fixe = 125,00 €.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Les parties déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la non conclusion d'un pacte civil de solidarité, leur nationalité et leur résidence.

Elles déclarent en outre :

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

Ne pas faire l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Monsieur Vincenzo FAZIO : [redacted]
Madame Agnès MONDON : [redacted]
Madame Pauline FAZIO : [redacted]
Monsieur Franck FAZIO : faz.ff43@gmail.com
Monsieur Yvan FAZIO : [redacted]

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur

de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

AIDE SOCIALE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, des dispositions de l'article L.132-8 du Code de l'action sociale et des familles, instituant un recours contre le donataire lorsqu'une donation est intervenue postérieurement à une demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.

Elles déclarent faire leur affaire personnelle du respect de cette disposition qu'elles connaissent parfaitement, ainsi que des conséquences éventuelles encourues à ce sujet.

PROJET D'ACTE

Les parties connaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a lieu sans soulte ; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant stipulation de soulte.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : c[redacted]

Si les parties 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.

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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

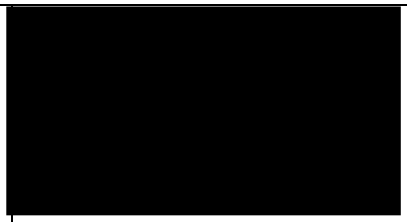
Fait et passé à [redacted]

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Frédéric BOSCHER

Madame Agnès MONDON a signé à ZI de Chavanon, 43120 Monistrol sur Loire le 01 octobre 2024	

Monsieur Vincenzo FAZIO a signé à ZI de Chavanon, 43120 Monistrol sur Loire le 01 octobre 2024	

Madame Pauline FAZIO a signé à ZI de Chavanon, 43120 Monistrol sur Loire le 01 octobre 2024	

Monsieur Yvan FAZIO a signé à ZI de Chavanon, 43120 Monistrol sur Loire le 01 octobre 2024	

Monsieur Franck FAZIO a signé à [redacted] le 01 octobre 2024	[redacted]

et le notaire Me BOSCHER Frédéric a signé à [redacted] L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE LE PREMIER OCTOBRE	[redacted]