100336101
SP/SS/IF
L'AN DEUX MILLE ONZE ,
Le DIX SEPT DÉCEMBRE,
A NANTIAT (Haute-Vienne), au Bureau Annexe Permanent de l'Office Notarial,
PARDEVANT Maître Serge POMMIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Gérard BEX, Serge POMMIER, Henri BENOIT et Géraldine PEUCHAUD, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à AMBAZAC (Haute-Vienne), avec Bureau Annexe Permanent à NANTIAT (Haute-Vienne), soussigné,

ONT COMPARU

Monsieur Philippe Joseph Henri **ROUET**, expert comptable, et Madame Marie-Thérèse **DUGACHARD**, infirmière, son épouse, demeurant ensemble à LIMOGES (87000), 15 rue Banc Léger,
Nés savoir :
Monsieur **ROUET** à ORLEANS (45000) le 19 janvier 1951,
Madame **DUGACHARD** à BORDEAUX (33000) le 4 décembre 1952,
Mariés 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 MALAUZAT, Notaire à BORDEAUX, le 28 décembre 1976, préalable à leur union célébrée à la mairie de TALENCE (33400), le 29 décembre 1976, sans modification depuis.
Tous deux de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
Ici présents.
Ci-après dénommés **"LE DONATEUR" ou « LES DONATEURS »**
D'UNE PART

1. - Madame Mélanie Marie **ROUET**, éducatrice spécialisée, épouse de Monsieur Guillaume **HALLAUER**, demeurant à LIBOURNE (33500), 54-56 rue Victor Hugo,
Née à SAINTES (17100) le 6 février 1979,
Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LIBOURNE (33500), le 26 décembre 2009.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Ici présente.

2. - Monsieur Romain Jean Henry **ROUET**, commissaire aux comptes stagiaire, demeurant à MONTILS (17800) 22 rue de l'Abreuvoir, Auvignac,

Né à SAINTES (17100) le 30 octobre 1980,
Célibataire.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Ici présent.

Ci-après dénommés **"LE DONATAIRE" ou « LES DONATAIRES »**
ENSEMBLE D'AUTRE PART

Qualités des donataires

Les **DONATAIRES** sont les seuls enfants du **DONATEUR** et seuls présomptifs héritiers pour moitié chacun, **DONATAIRES** pour même quotité.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

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

- Que leur état-civil et leur domicile est celui indiqué 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.

Avoir été informés des dispositions relatives aux aides sociales, des modalités de récupération de certaines d'entre elles lorsque la donation intervient soit après leur obtention soit dans les dix années précédant celle-ci. Ils déclarent ne pas percevoir actuellement d'aides susceptibles de donner lieu à récupération et ne pas envisager d'en percevoir dans les dix années à venir.

II. -Constitution de la société SC CJRM2

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à LIMOGES du 2 juillet 1997, il a été constitué entre M. et Mme Xavier BRETHENOUX, demeurant à LIMOGES (87000) 90-92 avenue Baudin, et M. et Mme Philippe ROUET susnommés, une société civile dénommée : « CJRM2 ».

Son siège a été fixé à LIMOGES (87000), 20 rue Banc Léger.

Sa durée a été fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au RCS, soit le 8 juillet 1997.

Le capital de ladite société a été fixé à la somme de 20.000 francs soit 3.048,98 euros, divisé en 200 parts qui ont été réparties entre les associés proportionnellement à leurs apports en numéraire, savoir :

- à M. Xavier BRETHENOUX : 50 parts sociales, numérotées de 1 à 50
- à Mme Marie-Claude BRETHENOUX : 50 parts sociales, numérotées de 51 à 100
- à M. Philippe ROUET : 50 parts sociales, numérotées de 101 à 150
- à Mme Marie-Thérèse ROUET : 50 parts sociales, numérotées de 151 à 200

Le capital social a été entièrement libéré.

Un exemplaire des statuts de ladite société a été enregistré à la Recette Principale des Impôts de LIMOGES-EST le 3 juillet 1997, Folio 86, Bordereau 121/4.

Ladite société immatriculée au RCS de LIMOGES sous le n° 412 854 002.

Cette société, par rapport au pacte social originaire, n'a pas connu de modification.

III. -Constitution de la société S.C.I. BANC LEGER NUMERO VINGT

a) Aux termes d'un acte reçu par Me de BLETTERIE, notaire à LIMOGES, les 8, 9 et 14 juin 1976, il a été constitué entre les consorts DUSSARTRE, une société civile dénommée : « S.C.I. BANC LEGER NUMERO VINGT ».

Son siège a été fixé à LIMOGES (87000), 20 rue Banc Léger.

Sa durée a été fixée à 30 ans à compter de son Immatriculation au RCS, soit le 13 janvier 1986.

Le capital de ladite société a été fixé à la somme de 400.000 francs soit 60.980 euros.

Le capital social a été entièrement libéré.

Un exemplaire des statuts de ladite société a été enregistré à la Recette Principale des Impôts de LIMOGES-OUEST le 15 juillet 1976, Folio 81, Case 83/2.

Ladite société immatriculée au RCS de LIMOGES sous le n° 334 413 978.

Cette société, par rapport au pacte social originaire, n'a pas connu de modification.

b) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 6 mars 1989, les consorts DUSSARTRE ont cédés à Mrs ROUET et BRETHENOUX, les 400 parts composant le capital social et elles se sont trouvées réparties comme suit :

- à M. Philippe ROUET : 200 parts sociales, numérotées de 1 à 160 et de 321 à 360
- à M. Xavier BRETHENOUX : 200 parts sociales, numérotées de 161 à 320 et de 361 à 400

IV. – Constitution de la société SCI DE L'ATALANTE

a) Aux termes d'un acte sous signature privée en date à LIMOGES du 20 juillet 1983, il a été constitué entre M. et Mme Xavier BRETHENOUX, demeurant à LIMOGES (87000) 90-92 avenue Baudin, et M. et Mme Philippe ROUET, susnommés, une société dénommée « société civile immobilière de l'Atalante ».

Son siège a été fixé à LIMOGES (87000), 21 rue du Consulat.

Sa durée a été fixée à 99 ans à compter de sa création.

Le capital de ladite société a été fixé à la somme de 1.000 francs soit 152,45 euros, divisé en 4 parts qui ont été réparties entre les associés proportionnellement à leurs apports en numéraire, savoir :

- à M. Xavier BRETHENOUX : 1 part sociale, numérotées 1
- à M. Philippe ROUET : 1 part sociale, numérotées 2
- à Mme Marie-Thérèse ROUET : 1 part sociale, numérotées 3
- à Mme Marie-Claude BRETHENOUX : 1 part sociale, numérotée 4

Le capital social a été entièrement libéré.

Un exemplaire des statuts de ladite société a été enregistré à la Recette Principale des Impôts de LIMOGES-EST le 26 juillet 1983, Volume 2A, Folio 70, Bordereau 135/11.

Ladite société immatriculée au RCS de LIMOGES sous le n° 328 032 917.

b) Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, juste avant les présentes, M. et Mme Xavier BRETHENOUX et M. et Mme Philippe ROUET, seuls associés de la SCI DE L'ATALANTE ont décidé de procéder à l'augmentation du nombre de parts et diminution de la valeur nominale des parts, de la manière suivante :

Le capital social s'élève à 152,45 euros, sera divisé en 100 parts de 1,524 euros chacune, réparties entre les associés, savoir :

- à M. BRETHENOUX : 25 parts numérotées de 1 à 25
- à M. ROUET : 25 parts numérotées de 26 à 50
- à Mme ROUET : 25 parts numérotées de 51 à 75
- à Mme BRETHENOUX : 25 parts numérotées de 76 à 100

V. -Constitution de la société SCI DU BOUGNAT

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à LIMOGES du 5 décembre 2002, il a été constitué entre M. et Mme Xavier BRETHENOUX, demeurant à LIMOGES (87000) 90-92 avenue Baudin, et M. et Mme Philippe ROUET, susnommés, une société civile dénommée : « SCI DU BOUGNAT ».

Son siège a été fixé à LIMOGES (87000), 20 rue Banc Léger.

Sa durée a été fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au RCS, soit le 30 décembre 2002.

Le capital de ladite société a été fixé à la somme de 4.000 euros, divisé en 400 parts qui ont été réparties entre les associés proportionnellement à leurs apports en numéraire, savoir :

- à Mme Marie-Thérèse ROUET : 100 parts sociales, numérotées de 1 à 100
- à Mme Marie-Claude BRETHENOUX : 100 parts sociales, numérotées de 101 à 200
- à M. Philippe ROUET : 100 parts sociales, numérotées de 201 à 300
- à M. Xavier BRETHENOUX : 100 parts sociales, numérotées de 301 à 400

Le capital social a été entièrement libéré.

Un exemplaire des statuts de ladite société a été enregistré à la Recette Principale des Impôts de LIMOGES-EST le 9 décembre 2002, Bordereau n°2002/294 Case n° 5.

Ladite société immatriculée au RCS de LIMOGES sous le n° 444 626 741.

Cette société, par rapport au pacte social originaire, n'a pas connu de modification.

VI. -Constitution de la société SCI DU POMMIER

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à LIMOGES du 3 octobre 1996, il a été constitué entre M. et Mme Philippe ROUET et leur fille Mélanie, susnommés, une société civile dénommée : « SCI DU POMMIER ».

Son siège a été fixé à LIMOGES (87000), 20 rue Banc Léger.

Sa durée a été fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au RCS, soit le 21 octobre 1996.

Le capital de ladite société a été fixé à la somme de 1.000 euros, divisé en 100 parts qui ont été réparties entre les associés proportionnellement à leurs apports en numéraire, savoir :

- à M. Philippe ROUET : 49 parts sociales, numérotées de 1 à 49
- à Mme Marie-Thérèse ROUET : 49 parts sociales, numérotées de 50 à 98
- à Mlle Mélanie ROUET : 2 parts sociales, numérotées de 98 à 100

Le capital social a été entièrement libéré.

Un exemplaire des statuts de ladite société a été enregistré à la Recette Principale des Impôts de LIMOGES-EST le 5 octobre 1996, Bordereau n°190/4.

Ladite société immatriculée au RCS de LIMOGES sous le n° 409 400 298.

Cette société, par rapport au pacte social originaire, n'a pas connu de modification.

CECI EXPOSE, il est passé à la DONATION-PARTAGE objet des présentes.

DONATION-PARTAGE

1°) M. et Mme Philippe **ROUET**, sus-nommés, qualifiés et domiciliés, comparants,

ONT, par les présentes, fait donation à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil,

A :

Mme Mélanie **HALLAUER** et M. Romain **ROUET** sus-nommés, qualifiés et domiciliés, comparants de seconde part aux présentes

Leurs deux enfants nés de leur union et seuls présomptifs héritiers chacun pour un moitié, donataires pour même quotité,

A ce présents et qui acceptent expressément,

De la **NUE-PROPRIETE** pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, de :

- 96 parts sociales de la SC « CJRM2 » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le II. - , numérotées 103 à 150 et de 153 à 200
- 48 parts sociales de la société « SCI DE L'ATALANTE » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le IV. - , numérotées 27 à 50 et de 52 à 75
- 198 parts sociales de la société « SCI DU BOUGNAT » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le V. - , numérotées 2 à 100 et de 202 à 300
- 96 parts sociales de la société « SCI DU POMMIER » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le VI. - , numérotées 2 à 49 et de 51 à 98.
- A MONTILS (17800), 22, rue de l'Abreuvoir, lieu-dit « Auvignac »,

Une maison d'habitation comprenant un rez-de-chaussée d'entrée, cuisine, séjour, WC, salle de bains, une chambre, cave et grange d'un étage de trois chambres et bureau, salle de bains avec WC, grenier. Terrain autour.

Le tout cadastrée : Section G, numéro 1340, lieudit 22 rue de l'abreuvoir, pour une contenance de quatre ares huit centiares (4a 08ca).

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

2°) M. Philippe **ROUET**, sus-nommé, qualifié et domicilié, comparant,

A, par les présentes, fait donation à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil,

A :

Mme Mélanie **HALLAUER** et M. Romain **ROUET** sus-nommés, qualifiés et domiciliés, comparants de seconde part aux présentes

Leurs deux enfants nés de leur union et seuls présomptifs héritiers chacun pour un moitié, donataires pour même quotité,

A ce présents et qui acceptent expressément,

De la **NUE-PROPRIETE** pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, de 180 parts sociales de la société « SCI BANC LEGER NUMERO VINGT » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le III. - , numérotées 21 à 160 et de 321 à 360.

Le tout sous les charges, conditions et réserves ci-après définies

DETERMINATION DES DROITS DES PARTIES

La nue propriété des parts présentement donnée est évaluée à savoir :

Les 96 parts sociales de la SC « CJRM2 » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le II. - : SEPT CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS, ci 792,00

Les 180 parts sociales de la société « SCI BANC LEGER NUMERO VINGT » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le III. - : CINQUANTE NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS, ci 59.400,00

Les 48 parts sociales de la société « SCI DE L'ATALANTE » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le IV. - : SIX MILLE SIX CENTS EUROS, ci 6.600,00

Les 198 parts sociales de la société « SCI DU BOUGNAT » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le V. - : SEIZE MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS, ci 16.335,00

Les 96 parts sociales de la société « SCI DU POMMIER » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le VI. - : SEPT CENT TRENTE ET UN EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES, ci 731,52

La nue-propriété des biens immobiliers situés à MONTILS (17) est de CENT MILLE EUROS, ci 100.000,00

Ensemble : 183.858,52

Dont moitié pour chacun des donataires 1/2

Est de **91.929,26**

PARTAGE

Les parties ont, immédiatement, sous la médiation du DONATEUR, procédé ainsi qu'il suit au partage des biens et droits objet des présentes :

I – Mme Mélanie HALLAUER :

Pour fournir à Mme Mélanie HALLAUER, le montant de ses droits dans les biens donnés et à partager, étant de QUATRE-VINGT ONZE MILLE NEUF CENT VINGT NEUF EUROS ET VINGT SIX CENTIMES, ci **91.929,26**

Les donateurs lui attribuent, ce qu'elle accepte expressément, la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, reposant sur, savoir :

- 48 parts sociales de la SC « CJRM2 » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le II. - , numérotées 103 à 150, pour leur valeur de TROIS CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS, ci ... 396,00

- 90 parts sociales de la société « SCI BANC LEGER NUMERO VINGT » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le III. - , numérotées 21 à 110, pour leur valeur de VINGT NEUF MILLE SEPT CENTS

EUROS, ci 29.700,00

- 24 parts sociales de la société « SCI DE L'ATALANTE » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le IV. - , numérotées 27 à 50, pour leur valeur de TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS, ci 3.300,00

- 99 parts sociales de la société « SCI DU BOUGNAT » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le V. - , numérotées 2 à 100, pour leur valeur de HUIT CENT SEIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS, ci 8.167,50

- 48 parts sociales de la société « SCI DU POMMIER » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le VI. - , numérotées 2 à 49, pour leur valeur de TROIS CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES, ci 365,76

- Les droits étant de moitié en nue-propriété sur La maison située à MONTILS (17), 22 rue de l'Abreuvoir, pour leur valeur de CINQUANTE MILLE EUROS, ci 50.000,00

Total égal à ses droits : **91.929,26**

==========

II – M. Romain ROUET :

Pour fournir à M. Romain ROUET, le montant de ses droits dans les biens donnés et à partager, étant de QUATRE-VINGT ONZE MILLE NEUF CENT VINGT NEUF EUROS ET VINGT SIX CENTIMES, ci **91.929,26**

Les donateurs lui attribuent, ce qu'il accepte expressément, la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des donateurs, reposant sur, savoir :

- 48 parts sociales de la SC « CJRM2 » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le II. - , numérotées 153 à 200, pour leur valeur de TROIS CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS, ci 396,00

- 90 parts sociales de la société « SCI BANC LEGER NUMERO VINGT » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le III. - , numérotées 111 à 160 et de 321 à 360, pour leur valeur de VINGT NEUF MILLE SEPT CENTS EUROS, ci 29.700,00

- 24 parts sociales de la société « SCI DE L'ATALANTE » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le IV. - , numérotées 52 à 75, pour leur valeur de TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS, ci 3.300,00

- 99 parts sociales de la société « SCI DU BOUGNAT » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le V. - , numérotées de 202 à 300, pour leur valeur de HUIT MILLE CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES, ci 8.167,50

- 48 parts sociales de la société « SCI DU POMMIER » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le VI. - , numérotées 51 à 98, pour leur valeur de TROIS CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES, ci 365,76

- Les droits étant de moitié en nue-propriété sur La maison située à MONTILS (17), 22 rue de l'Abreuvoir, pour leur valeur de CINQUANTE MILLE EUROS, ci 50.000,00

Total égal à ses droits : **91.929,26**

==========

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les **DONATAIRES** seront propriétaires des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour.

Ils n'auront la jouissance des biens et droits objets des présentes, qu'au jour du décès du survivant des DONATEURS, réserve expresse de l'usufruit desdits

BIENS et DROITS présentement donnés étant faite à leur profit leur vie durant, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est expressément accepté par DONATEUR et DONATAIRE.

A cet égard, le donateur a été informé par le notaire soussigné des conséquences juridiques et fiscales de cette stipulation qui constitue une donation de bien présent, en l'occurrence l'usufruit dont bénéficiera le conjoint survivant au décès du premier des époux sur les biens ou droits donnés par ce dernier, qui sera soumise aux droits de mutation à titre gratuit lors de l'ouverture de la succession.

Information des donateurs:

Les donateurs reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences de ces stipulations en cas de divorce ou de séparation de corps et de biens, et notamment de ce que dans ces hypothèses les donations d'usufruit successif révocables en vertu de l'article 1096 du Code Civil ne pourront être maintenues que par la volonté expresse des donateurs.

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

L'USUFRUITIER jouira en « bon père de famille » des **BIENS et DROITS** donnés, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à la conservation des **BIENS et DROITS**, ne pourra en changer la destination et devra avertir le **DONATAIRE** de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

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

De son côté, le **DONATAIRE** devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier tels que ceux-ci sont définis par la loi et le pacte social.

Dans l'hypothèse où les BIENS et DROITS objets des présentes, ou tout autre actif qui leur aurait été substitué par voie de subrogation, d'échange ou de transformation, viendraient à faire l'objet d'une cession totale ou partielle ou de toute autre opération ayant dégagé des liquidités, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente à défaut de convention contraire entre **USUFRUITIER** et **NU-PROPRIETAIRE** et à défaut d'application de la clause d' « OBLIGATION EN CAS DE CESSION » mentionnée comme condition essentielle des présentes.

Obligations en cas de cession des biens démembrés

Dans l'hypothèse où les biens présentement donnés, ou tout autre actif qui lui aurait été substitué par voie de subrogation, d'échange ou de transformation, viendraient à faire l'objet d'une cession totale ou partielle ou de toute autre opération ayant dégagé des liquidités, le **DONATAIRE**, consent, à titre de condition déterminante de la présente donation sans laquelle elle ne serait jamais intervenue, à ce que l'usufruitier puisse sur sa seule demande :

- soit réaliser le **réemploi des fonds dans l'acquisition d'un nouveau bien avec déclaration de remploi,** le tout afin que le nouveau bien soit subrogé au bien objet des présentes en application des articles **1434 et suivants du Code Civil.**

- soit procéder au **partage du prix de vente** en retenant comme mode d'évaluation la **valeur économique de l'usufruit** obtenue par la méthode d'actualisation mathématique qui retiendra les critères suivants : **espérance de vie statistique de l'usufruitier selon la dernière table de mortalité publiée par l'INSEE à la date de l'aliénation, valeur du bien en pleine propriété, son taux de rendement net de charges usufructuaires ou sa valeur locative espérée nette.**

- soit enfin bénéficier d'un **quasi-usufruit** sur le produit de l'opération conformément à **l'article 587 du Code Civil.**

Le tout à peine de révocation des présentes.

Conditions de la transformation de l'usufruit en quasi-usufruit et garantie de la créance de restitution

A) Réserve d'usufruit et convention de Quasi-usufruit

De convention expresse entre les parties et en application des **dispositions des articles 587 et suivants du code civil**, il est rappelé que les DONATEURS font réserve, à leur profit leur vie durant, de l'**usufruit des biens ci-dessus donnés** susvisés sous l'**article 1er**, sans réduction au décès de l'un d'eux.

Objectifs recherchés

Les usufruitiers souhaitent, en cas d'aliénation du bien présentement donné et d'option pour le quasi-usufruit dans le cadre de l'obligation en cas de cession ci-dessus mentionnée, **conserver les pouvoirs les plus étendus** en application de l'**article 587 du Code Civil** et ainsi disposer librement des fonds recueillis à charge pour eux d'en restituer le montant à l'extinction de l'usufruit dans les conditions fixées ci-après.

B) Charges et conditions

1) Jouissance

En raison de l'usufruit réservé, les DONATEURS conserveront la jouissance des parts données jusqu'au décès du survivant d'eux, époque à partir de laquelle elle profitera au « **DONATAIRE** ».

2) Pouvoirs de gestion et de disposition

Les pouvoirs de gestion et de disposition sont organisés par les **articles 582 et suivants du Code civil.**

En cas de cession et d'option pour le quasi-usufruit tel qu'indiqué ci-dessus, les DONATEURS demeurent, tant à l'égard du DONATAIRE, que des tiers, des banques détentrices, investis du pouvoir de gérer et de disposer librement des fonds.

3) Information du DONATAIRE

Pour permettre la détermination de l'objet de la restitution en fin d'usufruit et sur simple demande du DONATAIRE, les DONATEURS s'engagent à fournir toutes les indications sur les opérations réalisées au cours du quasi-usufruit.

4) Obligation d'emploi

Les comparants souhaitent organiser par les présentes la protection de l'usufruitier et du nu-propriétaire notamment au moyen des **modalités de restitution en fin d'usufruit.**

En conséquence, les donateurs-usufruitiers **s'engagent,** conformément à **l'article 603 du Code Civil** à **remployer le prix de cession** soit en valeurs mobilières cotées sur le marché des actions ou obligations, soit en biens immobiliers, soit en biens de toute autre nature.

Ultérieurement, les DONATEURS quasi-usufruitiers auront toute liberté pour procéder aux arbitrages des biens, titres, biens immobiliers faisant l'objet dudit emploi.

C) Dette de restitution - Indexation de la créance

1) Restitution en fin d'usufruit

En fin d'usufruit, le DONATAIRE sera pleinement propriétaire des sommes ainsi soumises au quasi-usufruit.

2) Indexation de la créance

En vue de garantir le maintien de l'équivalence de la dette de restitution, il est convenu ce qui suit :

Dans le cas où les sommes objet des présentes feraient l'objet d'un **emploi,** matérialisé par une déclaration du « DONATEUR », les parties conviennent qu'il y aura lieu d'indexer ladite créance :

- soit sur **l'indice CAC 40** si l'emploi a été réalisé sur l'acquisition de valeurs mobilières cotées sur le marché des actions ou obligations de PARIS, soit tout autre indice en fonction de l'emploi réalisé en valeurs mobilières ;
- soit sur **l'indice INSEE du Coût de la Construction**, si l'emploi a été réalisé sur des biens immobiliers ;
- soit sur **l'indice des prix à la consommation**, pour les autres biens en fonction de l'objet de l'emploi.

Les indices seront ceux publiés le jour du paiement en prenant pour base l'indice de clôture du jour de l'aliénation desdits biens.

Si l'indice du jour n'est pas connu, le dernier indice publié à la date du paiement sera pris en référence.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant le terme, les parties conviennent ce qui suit :

Le calcul sera établi en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu: à défaut d'indice de remplacement ou de coefficient d'équivalence, les parties se mettront d'accord pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix.

A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

En cas de désaccord, ces experts auront la possibilité de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra encore être désigné par le Président, sur simple requête de la partie la plus diligente.

Dans l'hypothèse où les biens objets du remploi seraient aliénés, et dans l'hypothèse encore où le prix de cession n'aurait pas été réemployé dans l'achat de nouveaux biens, les droits du nu-propriétaire seront reportés sur leur contre valeur en application des dispositions de l'article 587 du Code civil.

A défaut d'emploi, d'une part, et à titre de sauvegarde des droits du nu-propriétaire DONATAIRE aux présentes, il est expressément convenu que **la créance de restitution ne pourra être moindre que la valeur en pleine propriété des biens objet des présentes.**

3) Formalités

Le « DONATAIRE » nu-propriétaire justifiera à l'établissement teneur du compte, s'il n'a pas été soldé, de l'extinction de l'usufruit par la simple production d'un acte de décès du survivant des DONATEURS, et de sa qualité de propriétaire par la production d'une expédition du présent acte.

D) Paiement de la créance de restitution

La créance de restitution sera exigible par le seul fait de l'extinction de l'usufruit.

Pour se libérer des sommes dues au « DONATAIRE » nu-propriétaire, les ayants droit du « DONATEUR » usufruitier disposeront d'un délai expirant six mois après l'extinction de l'usufruit.

E) Dispense de garantie de paiement

Le « DONATAIRE » nu-propriétaire, dispense expressément le Notaire Soussigné de prendre une sûreté pour garantir les restitutions auxquelles ils pourraient prétendre en fin d'usufruit.

L'ensemble de ces modalités sont expressément acceptées par le « DONATAIRE », comme condition essentielle des présentes.

CARACTERES DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie, pour chacun des **DONATAIRES**, en avancement de part successorale et imputable sur sa part de réserve, conformément à l'article 1077 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, tous les enfants du **DONATEUR** ayant reçu un lot au présent partage anticipé, et celui-ci ne stipulant pas de réserve d'usufruit sur une somme d'argent, les biens compris aux présentes seront évalués à la date de ce jour pour l'imputation et le calcul de la réserve qu'il y aura lieu de faire lors du règlement de la succession du **DONATEUR**.

CONDITION DE RESIDUO

Comme condition essentielle et déterminante de la présente donation sans laquelle elle ne serait jamais intervenue, M. et Mme Philippe ROUET, donateurs, stipulent ce qui suit, que les donataires acceptent expressément et s'obligent à exécuter :

Si l'un des donataires décédait sans descendants, il devra alors rendre les biens et droits mobiliers qui lui sont présentement donnés et dont il n'aurait pas disposé au jour de son décès à ses frère et sœur ou au survivant d'eux.

Le droit de retour stipulé ci-dessous ne recevra application que dans l'hypothèse où la présente stipulation « de residuo » viendrait à ne pas s'appliquer.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

LE DONATEUR fait réserve expresse à son profit, du droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément aux articles 951 et 952 du Code Civil, pour le cas où **LE DONATAIRE** viendrait à décéder sans postérité avant lui, et, pour le cas, encore, où les enfants ou descendants du **DONATAIRE** viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant **LE DONATEUR.**

Pour le cas ou les biens donnés viendraient à être aliénés, le donateur ne pourra prétendre revendiquer le bien aliéné entre les mains de son propriétaire à l'époque du décès du donataire et le droit de retour sera seulement dû de la valeur du bien donné au jour de l'aliénation.

Si un nouveau bien a été subrogé au bien donné, le retour sera dû de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du décès du donataire.

Toutefois, le droit de retour dont il s'agit ne s'appliquera que dans l'hypothèse où la condition « de residuo » ci-dessus ne recevrait pas application.

INTERDICTION D'ALIENER, D'HYPOTHEQUER, DE NANTIR ET DE RETRAIT DE LA SOCIETE

En raison des réserves d'usufruit et de droit de retour ci-dessus stipulées, les **DONATEURS** interdisent formellement au **DONATAIRE,** qui s'y soumet, toutes mutations et mises en garantie des **parts de société ou droits immobiliers** présentement données pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes, aliénation ou nantissement, et même de révocation des présentes, sauf accord exprès desdits **DONATEURS.**

1.- Dans le cas où les parts sociales objet de la présente donation seraient apportées à une autre société, avec l'accord des **DONATEURS,** l'interdiction d'aliéner ci-dessus stipulée s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués au **DONATAIRE** en représentation de son apport.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord des **DONATEURS,** l'interdiction ci-dessus stipulée 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.

2.- Les DONATEURS interdisent formellement au **DONATAIRE,** qui s'y soumet, de se retirer de la société à moins d'avoir obtenu au préalable l'accord exprès des donateurs et ce nonobstant toutes clauses contraires des statuts de la société autorisant le retrait de la société, les effets de cette clause étant soumis, en ce qui concerne le donataire pendant la vie du donateur, à l'accord exprès de celui-ci;

Il est ici précisé que cette interdiction de retrait, expressément acceptée par le donataire, est une condition essentielle et déterminante de la présente donation sans laquelle elle ne serait jamais intervenue.

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par les **DONATAIRES** d'exécuter les charges et conditions de la présente donation-partage, le **DONATEUR** pourra faire prononcer la révocation de la donation contre le **DONATAIRE** 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.

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE, DE MISE SOCIETE D'ACQUETS et de QUALIFICATION D'ACQUETS

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule que le ou les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus pendant toute sa vie, de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir du **DONATAIRE** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement de régime matrimonial ;

De la même façon et pendant la même durée, le donateur interdit au donataire de conférer aux droits présentement donnés la qualité d'acquêts sous le régime de la participation aux acquêts .

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

CONDITIONS DE LA DONATION

La présente donation relative aux biens immobiliers est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que les **DONATAIRES** seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à exécuter et accomplir, à savoir :

1° - Ils prendront les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

2° - Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls.

A ce sujet, le **DONATEUR** déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever lesdits biens et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles rapportées en une note annexée aux présentes après mention.

3° - Ils acquitteront, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions de toute nature auxquels les biens dont il s'agit sont et pourront être assujettis, ainsi que tous abonnements contractés à raison, notamment, de l'eau, et s'il y a lieu, du gaz, de l'électricité si le bien est un immeuble bâti.

4° - De faire leur affaire personnelle de toute police d'assurance pouvant exister sauf à tenir compte, le cas échéant, de ce qui peut avoir été stipulé aux présentes.

DISPENSE D'URBANISME

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la situation des biens objet des présentes, au regard des servitudes d'urbanisme et elles requièrent expressément le notaire soussigné de ne pas demander de note de renseignements d'urbanisme, de certificat d'urbanisme et autres certificats administratifs complétant normalement celui-ci, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle et décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Termites - Avertissement

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans les immeubles donnés, et précise que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

Le **DONATEUR** déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Amiante - Avertissement

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions actuellement applicables en matière de recherche de matériaux ou produits contenant de l'amiante, et notamment sur leur champ d'application et les obligations en découlant.

Saturnisme - Avertissement

Le Notaire soussigné précise aux parties que la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 relative aux mesures d'urgence contre le saturnisme et les textes subséquents s'appliquent aux immeubles à usage en tout ou partie d'habitation construits avant le 1er Janvier 1949. Dans cette hypothèse, un constat de risque d'exposition au plomb devra être dressé, et s'il s'avère positif les travaux de suppression de ce risque devront être entrepris sans délai aux frais de celui qui en a la jouissance soit par lui-même soit par la perception des loyers.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir souscrit sur les locaux donnés à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers sus-désignés et objet des présentes appartiennent à M. et Mme Philippe ROUET à concurrence de moitié chacun, pour les avoir acquis dans ces proportions, de,

M. Paul Marius CHARRIER, agriculteur et Mme Camille Madeleine CASQUET, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à Chez Nodin, commune de SALIGNAC sur CHARENTE (17),

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude ROBIN, notaire associé à PONS, le 17 mars 1978, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 6 avril 1978, volume 6205, numéro 4.

Moyennant le prix principal de 120.000 francs payé comptant et quittancé à l'acte.

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.

DECLARATIONS FISCALES

Les **DONATEURS** déclarent qu'ils n'ont consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit au profit des **DONATAIRES**, et ce depuis moins de six ans, à l'exception de celle rappelée en l'exposé qui précède.

Les **DONATEURS** déclarent ne pas avoir d'autre enfant que « **LES DONATAIRES** » aux présentes.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que les biens donnés ont une valeur en pleine propriété de

Les 96 parts sociales de la SC « CJRM2 » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le II. - : MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS, ci 1.440,00

Les 48 parts sociales de la société « SCI DE L'ATALANTE » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le IV. - : DOUZE MILLE EUROS, ci 12.000,00

Les 198 parts sociales de la société « SCI DU BOUGNAT » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le V. - : VINGT NEUF MILLE SEPT CENTS EUROS, ci 29.700,00

Les 96 parts sociales de la société « SCI DU POMMIER » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le VI. - : MILLE QUATRE CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET QUATRE CENTIMES, ci 1.463,04

La maison d'habitation située à MONTILS (17), 22, rue de l'Abreuvoir : DEUX CENT MILLE EUROS, ci 200.000,00

Total : 244.603,04

Dont moitié donné par chacun des donateurs ..... ½

Est de 122.301,52 122.301,52

D'où il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par Mme Marie-Thérèse ROUET d''une valeur de 50% soit ..... - 61.150,76

Valeur des parts données par Mme ROUET en nue-propriété : **61.150,76**

Dont un moitié pour chacun des donataires ..... ½

Est de **30.575,38**

D'où il y a lieu d'ajouter les 180 parts sociales de la société « SCI BANC LEGER NUMERO VINGT » dont il est parlé en l'exposé qui précède sous le III. - : CENT HUIT MILLE EUROS, ci 108.000,00

Total : 230.301,52

D'où il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par M. Philippe

ROUET d'une valeur de 50% soit ..... -115.150,76
Valeur des parts donnés par M. Philippe ROUET en nue-propriété : 115.150,76
Dont moitié pour chacun des donataires ..... ½
Est de **57.575,38**

LE DONATAIRE déclare vouloir bénéficier pour le présent acte de donation, des abattements prévus par les articles 779, 780 et suivants, 790, 793 et suivants du Code Général des Impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

T.P.F. : 0,715% x 100.000 = 715 euros.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes, après l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, seront publiées par les soins du notaire soussigné, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, des inscriptions grevant les immeubles donnés du chef des **DONATEURS** ou des précédents propriétaires sont révélées, le **DONATEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans les meilleurs délais.

BUREAUX DES HYPOTHEQUES COMPETENTS

La présente donation-partage sera publiée au Bureau des Hypothèques de MARENNES.

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement pour la liquidation des droits de mutation.

DECLARATIONS

Les DONATEURS et **LE DONATAIRE** réitèrent les déclarations faites en tête des présentes.

Les DONATEURS ajoutent chacun en ce qui les concerne :

Qu'il n'est pas en état d'interdiction, de redressement et de liquidation judiciaire, de cessation de paiement, ni pourvu d'un conseil judiciaire,

Qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation ou la mise sous séquestre de ses biens, ou redevable de cotisations arriérées envers la Sécurité Sociale et les Caisses d'Allocations Familiales.

Les DONATEURS et **LE DONATAIRE** déclarent :

Qu'ils ne sont concernés :

- Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf le cas échéant, ce qui a pu être spécifié à la suite de leur comparution pour le cas où ils feraient l'objet de telle mesure.
- Par aucune des dispositions de la Loi n°89-1010 du 31 Décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

DECLARATION RELATIVE A L'AIDE SOCIALE

Les DONATEURS et **LE DONATAIRE** déclarent qu'ils ont parfaite connaissance des dispositions relatives à l'aide sociale et de leurs conséquences lorsque la donation intervient après l'obtention de celle-ci ou dans les dix ans précédant cette obtention, et déclarent ne pas bénéficier actuellement de ces dispositions et ne pas envisager de demander un telle aide dans les dix ans à venir.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites et conséquences, notamment le cas échéant les redressements, seront à la charge des **DONATEURS.**

DISPENSE DE SIGNIFICATION

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur René Didier François Xavier BRETHENOUX, expert comptable, époux de Madame Marie-Claude JUAN, demeurant à LIMOGES (87000), 90 Avenue

Baudin, en sa qualité de gérant de la société civile « CJRM2 », de la « SCI BANC LEGER NUMERO VINGT », de la SCI DE L'ATALANTE et de la « SCI DU BOUGNAT », dont les parts sont présentement données, dispense expressément le notaire soussigné d'adresser à la société signification de la présente donation, se considérant comme bien et suffisamment informés, en sa qualité sus énoncé, du contenu des présentes.

M. Philippe ROUET, susnommé, donateur aux présentes, en sa qualité de gérant de la SCI « DU POMMIER », dont les parts sont également présentement données, dispense expressément le notaire soussigné d'adresser à la société signification de la présente donation, se considérant comme bien et suffisamment informés, en sa qualité sus énoncé, du contenu des présentes.

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits des **DONATEURS,** pour se faire délivrer, en en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant les **BIENS** dont il s'agit.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

ELECTION DE DOMICILE

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

MENTION LEGALE

Les parties reconnaissent avec été informées des dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts ; elles déclarent que le présent acte a lieu sans soulte.

Le notaire déclare qu'à sa connaissance, le présente acte, n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant stipulation d'une soulte.

DONT ACTE sur dix pages
Paraphes

Comprenant
- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Pour copie authentique rédigée sur 9 recto pages réalisée en reprographie, délivrée par le notaire soussigné et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.

Me Serge POMMIER, Notaire Associé * 87240 AMBAZAC *