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

100817201
SQ/MC/MM

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DIX NEUF DÉCEMBRE
A [redacted] 6 rue Paul Arjo,
PARDEVANT Maître Suzanne QUARANTA Notaire Associée de la « SELARL MAGNIER QUARANTA», titulaire d'un Office Notarial à AGEN, 6 rue Paul Arjo, place Armand Fallières, identifié sous le numéro CRPCEN 47002 ,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur Jérôme Maurice Jacques **ROUX**, magistrat, demeurant à [redacted] de Madame Marie-Victoria Géraldine Danielle **HINIGER** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 9 mars 2021, déposée au rang des minutes de Maître François CALVET, notaire à VILLENEUVE-SUR-LOT (47300), le 21 décembre 2021.

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

Ci-après dénommé "le **DONATEUR**"

DONATAIRE :

Madame Marie-Charlotte Madeleine Catherine Louise **ROUX**, collégienne, demeur[redacted]

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

Ci-après dénommée "le **DONATAIRE",**

SEULE ENFANT du **"DONATEUR"** et sa seule présomptive héritière ainsi déclaré par le DONATEUR.

INTERVENANT

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Marie-Laure Chantal **ROUX**, gé
Monsieur Marc Pierre Louis **VALAT**, demeurant à
21 mars 1998 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 Michel GRASSOT, notaire à le 11 mars 1998.

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

De nationalité

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

En qualité de gérante et associée des sociétés ci-après désignées, dont les parts sociales font l'objet de la présente donation.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jérôme ROUX est présent à l'acte.

- Madame Marie-Charlotte ROUX dont la représentation est assurée par :

Madame Marie-Victoria Géraldine Danielle **HINIGER**, collaboratrice de Notaire, demeurant à LE PASSAGE (47520), 59 rue du Docteur Desgenettes.

Née à

Divorc de Monsieur Jérôme ROUX aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 9 mars 2021, déposée au rang des minutes de Maître François CALVET, notaire à VILLENEUVE-SUR-LOT (47300), le 21 décembre 2021.

De nationalité

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Se mère, agissant conformément aux dispositions de l'article 935 du Code civil.

- Madame Marie-Laure VALAT est présente à l'acte.

DECLARATIONS

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue dans les dix ans postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

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 :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Dowjones

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

EXPERTISE

En ce qui concerne la valeur des biens donnés, les parties n'ont pas souhaité qu'une expertise soit réalisée et elles se sont directement entendues sur la valeur à porter aux présentes.

Le notaire soussigné est donc totalement déchargé de toute responsabilité à ce sujet.

DONATION

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

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

BIENS DONNES

I- ARTICLE UN – Maison d'habitation

DESIGNATION

A ERCE (ARIÈGE) 09140 Lieu-dit Les Ites,

Une maison à usage d'habitation avec terrains attenants et non attenants, et deux ruines

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	1775	LES ITES	00 ha 00 a 27 ca
D	1781	LES ITES	00 ha 01 a 85 ca
D	1782	LES ITES	00 ha 03 a 32 ca

D	1846	PARIS	00 ha 03 a 19 ca
D	1848	PARIS	00 ha 04 a 61 ca
D	2219	LES ITES	00 ha 00 a 81 ca
D	2220	LES ITES	00 ha 07 a 54 ca
D	2285	PARIS	00 ha 01 a 77 ca
D	2286	PARIS	00 ha 03 a 42 ca
D	2287	PARIS	00 ha 08 a 11 ca

Total surface : 00 ha 34 a 89 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé. ***Annexe n°1***

CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Ancienne référence cadastrale d'origine		**Référence cadastrale actuelle correspondante**	
Section	Numéro	Section	Numéro
D	1776	D	2219
D	1777	D	2220
D	1856	D	2285
		D	2286
		D	2287

BIEN INDIVIS

Ce bien appartient à Monsieur Jérôme ROUX à concurrence de moitié (1/2) et à Madame Marie-Laure ROUX à concurrence de moitié (1/2).

EFFET RELATIF

Concernant l'ensemble des parcelles à l'exception de la parcelle D/1775 :

Donation suivant acte reçu par Maître Philippe ESCAFFRE notaire à ASTAFFORT le 17 janvier 2006 , publié au service de la publicité foncière de FOIX le 17 février 2006, volume 2006P, numéro 1682.

L'usufruit réservé au profit de Monsieur Denis PONSOLLE et Madame Fernande LABELLE, son épouse, est sans objet par suite de leurs décès survenus respectivement les 19 septembre 2008 et 19 septembre 2013, ainsi déclaré par le ***DONATEUR****.*

Concernant la parcelle cadastrée D/1775 :

Attestation de propriété par suite du décès de Monsieur Denis PONSOLLE, suivant acte reçu par Maître Henri VONACHEN notaire à PUYMIROL le 5 février 2009, publié au service de la publicité foncière de FOIX le 12 mai 2009, volume 2009P, numéro 2982.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 26 juin 2009 et publiée le 1er juillet 2009 volume 2009P numéro 4149.

Attestation de propriété par suite du décès de Madame Fernande LABELLE, suivant acte reçu par Maître Olivier AUGARDE notaire à PUYMIROL le 16

janvier 2014, publié au service de la publicité foncière de FOIX le 23 janvier 2014, volume 2014P, numéro 526.

Partage suivant acte reçu par Maître Olivier AUGARDE notaire à PUYMIROL les 20 et 21 mai 2015, publié au service de la publicité foncière de FOIX le 5 juin 2015, volume 2015P, numéro 3096.

Un acte rectificatif a été établi par Maître Olivier AUGARDE notaire à PUYMIROL le 18 décembre 2024 et est en cours de publication au service de la publicité foncière de FOIX.

RENONCIATION

Aux termes de la donation visée au paragraphe « effet relatif », il a été stipulé une faculté d'acquisition ou d'attribution des droits indivis du prémourant.

Madame Marie-Laure VALAT, intervenant aux présentes à l'effet de renoncer avec le DONATEUR qui intervient également en cette qualité à la clause de faculté d'acquisition ou d'attribution des droits indivis du prémourant.

EVALUATION

La valeur de la moitié du bien en toute propriété est de :
SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS,
ci ..... 65 000,00 EUR

Soit une valeur pour la totalité du bien en pleine propriété de cent trente mille euros (130.000,00 Eur).

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 6/10èmes,
soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,
ci ..... 39 000,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de VINGT-SIX MILLE EUROS
ci ..... 26 000,00 EUR

II- ARTICLE DEUX – Parts sociales SCI ROUX

DESIGNATION

QUATRE (4) parts sociales numérotées de 1 à 4, entièrement libérées, de la société dénommée SCI ROUX, société civile immobilière au capital de 1.200,00 Euros, dont le siège est à AGEN (47000) 6 Place Armand Fallières, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés d'AGEN (47000) sous le numéro 794 845 743.

Etant ici précisé que le siège est en cours de modification.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : TREIZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES,
ci ..... 13 591,68 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 6/10èmes,
soit : HUIT MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET UN CENTIME,

ci ..... 8 155,01 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de CINQ MILLE QUATRE CENT TRENTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES
ci ..... 5 436,67 EUR

Il est ici précisé que cette évaluation est fondée sur une attestation dressée par le cabinet AVIANO et ASSOCIES, valorisant la part sociale à la somme de 3.397,92 euros.
Une copie de cette attestation est annexée aux présentes. ***Annexe n°2***

III- ARTICLE TROIS – Parts sociales SC ROUX

DESIGNATION

VINGT-HUIT (28) parts sociales numérotées de 1 à 28, entièrement libérées, de la société dénommée SC ROUX, société civile au capital de 1.000.000,00 Euros dont le siège est à AGEN (47000) 6 rue Paul Arjo, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés d'AGEN (47000) sous le numéro 794 306 381.
Etant ici précisé que le siège est en cours de modification.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : CENT SOIXANTE MILLE SOIXANTE-HUIT EUROS ET SEIZE CENTIMES,
ci ..... 160 068,16 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 6/10èmes,
soit : QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUARANTE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES,
ci ..... 96 040,90 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de SOIXANTE-QUATRE MILLE VINGT-SEPT EUROS ET VINGT-SIX CENTIMES
ci ..... 64 027,26 EUR

Il est ici précisé que cette évaluation est fondée sur une attestation dressée par le cabinet AVIANO et ASSOCIES, valorisant la part sociale à la somme de 5.716,72 euros.
Une copie de cette attestation est annexée aux présentes. ***Annexe n°3***

MODALITES DE LA DONATION

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est faite par le **DONATEUR** en avancement de part successorale.
Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le **DONATAIRE** à raison de la présente donation, conformément aux dispositions de l'article 860, alinéas 1 et 2, du Code civil.
Le **DONATEUR** interdit au **DONATAIRE** d'effectuer son rapport en nature.

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

À titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation soit rapportée à la succession ainsi que lui permettent les dispositions de l'article 845 du Code civil, cette donation s'imputant alors non pas à sa date mais en dernier lieu après les legs.

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

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

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

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder, avec ou sans postérité, avant lui, ou encore au cas où un jugement d'absence serait rendu à son encontre.

Le retour aura lieu de plein droit, *sous réserve de la possibilité éventuellement offerte par la loi ou la jurisprudence pour le DONATEUR de ne pas exercer ce droit de retour en cas de descendance du donataire.*

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

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE,** qui s'y soumet, toute mutation du ou des **BIENS** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR,** et est fondée aux présentes sur la réserve d'usufruit.

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."

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE,** qui s'y soumet, toute mise en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable dudit **DONATEUR.**

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes.

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

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

Il est ici précisé que cette interdiction limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**, et est fondée sur la réserve d'usufruit.

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."

Information sur le consentement à aliénation

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.

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

CONDITIONS SPECIFIQUES AUX BIENS DONNES

I – Article UN – Maison d'habitation

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** sera propriétaire du **BIEN** présentement donné à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** fait réserve à son profit, pour en jouir pendant sa vie, de l'usufruit du **BIEN** sus-désigné.

En conséquence, le **DONATAIRE** en aura la jouissance à partir du jour de l'extinction de cet usufruit.

ABSENCE D'USUFRUIT SUCCESSIF

Le **DONATEUR** se réserve expressément, pour son seul bénéfice, l'usufruit du bien donné comme indiqué ci-dessus.

APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE SUR LE PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES

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

En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux 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 :

- soit 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.

- Soit signer une convention de quasi-usufruit par acte notarié afin que le DONATEUR puisse conserver la disposition des fonds, ouvra une créance restitution à son décès au profit du nu-propriétaire.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Il est expressément convenu pour le ou les biens dont l'usufruit et la nue-propriété n'appartiennent pas à la même personne ce qui suit :

- **Jouissance des lieux :**

  L'usufruitier jouira des biens donnés conformément à la loi, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation, il ne pourra en changer la destination qu'avec l'accord préalable du nu-propriétaire et devra avertir le nu-propriétaire de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits. Le nu-propriétaire devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

- **Assurance contre l'incendie :**

  L'usufruitier s'oblige à continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et à en payer l'intégralité des primes. **DONATEUR** et **DONATAIRE** sont avertis par le notaire soussigné de l'obligation qui leur est faite d'informer l'assureur du démembrement de propriété résultant des présentes et qu'il soit expressément stipulé dans le contrat d'assurance qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie soit affectée à la reconstruction du bien.

- **Embellissement :**

  L'usufruitier pourra effectuer dans le bien dont il s'agit, si le **BIEN** donné est un immeuble bâti, tous travaux de décors et d'embellissement dans la mesure où lesdits travaux ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble, et ne sont pas interdits par un règlement ou soumis à autorisation préalable.

  L'extinction de l'usufruit ne pourra faire naître d'indemnité au sujet desdits travaux ni d'obligation de remise des lieux dans leur état primitif.

- **Réparations :**

  Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera en sus des réparations dites d'entretien les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

- **Bois et forêts :**

  Par dérogation aux dispositions de l'article 592 du Code civil, l'usufruitier pourra décider de la vente des arbres de haute futaie. Il bénéficiera d'un quasi-usufruit sur le produit de cette vente avec une obligation de rendre qui prendra la forme d'une dette de restitution à l'égard du nu-propriétaire.

- **Impôts et taxes :**

  L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature afférents au **BIEN**, telles que taxe d'habitation si elle est exigible et taxe foncière.

- **Travaux au sens de l'article 1792 du Code Civil**

  Si l'usufruiter est conduit à faire réaliser un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code Civil sur l'immeuble sur lequel il dispose d'un droit d'usufruit, il est convenu avec le nu-propriétaire que :
  - L'usufruitier sera propriétaire de cet ouvrage jusqu'à l'extinction de l'usufruit, quelle que soit la cause de cette extinction ;

- L'usufruitier pourra agir sur le fondement de la garantie décennale contre les entreprises ayant réalisé les travaux et leurs assureurs ;
- L'usufruitier devra souscrire les assurances construction, dans les conditions prévues aux articles L. 241-1 et s. et L. 242-1 et s. du Code des assurances.

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les parties, et notamment le DONATAIRE, reconnaissent que le notaire les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter leur information sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil.

Article 815

"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."

Article 815-3

"Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux."

Article 815-5-1

"Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa."

Article 815-14

"L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable."

Article 815-16

"Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers."

Article 815-18

"Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur ; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur."

AVERTISSEMENT – PARTAGE

Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire soussigné que, s'ils venaient à partager un ou plusieurs biens indivis en dehors d'une procédure de divorce ou de dissolution d'un pacte civil de solidarité, un droit de partage serait exigible sur l'actif net partagé, ainsi qu'un droit de vente sur la soulte, conformément aux dispositions des articles 746 et 747 du Code général des impôts. S'ils venaient à céder leurs parts indivises à titre de licitation, un droit de vente serait alors exigible sur le prix des parts cédées, conformément aux dispositions du I de l'article 750 du même Code.

CONDITIONS

Cette donation est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **DONATAIRE** sera tenu.

Il prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

Il fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujetti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

Il devra continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **DONATEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

SERVITUDES

Le **DONATAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à ERCE (ARIÈGE) Lieu-dit Les Ites

Un état hypothécaire délivré le 6 décembre 2024 dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

INFORMATION A LA SAFER

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER), la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 143-16 du Code rural et de la pêche maritime.

Une information préalable a été adressée à la SAFER en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du même Code.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

LOI MONTAGNE

Le **DONATAIRE** reconnaît que la situation de l'immeuble le soumet aux dispositions de la loi montagne, codifiée aux articles L 122-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces de montagnes ou proches de celles-ci, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et montagnards remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Les dispositions relatives à l'aménagement et à la protection de la montagne s'appliquent pour l'exécution :

- des travaux,
- des constructions,
- des défrichements,
- des plantations,
- des aménagements,
- des installations et travaux divers,
- de la création de lotissement,
- de l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes,
- de l'établissement de clôtures,
- de la réalisation de remontées mécaniques et d'aménagement de pistes,
- de l'ouverture des carrières,
- de la recherche et exploitation des minerais,
- des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les dispositions d'urbanisme de la loi montagne sont opposables directement aux autorisations de construire mais également à ce qui peut être réalisé sans autorisations de construire. Elles sont d'une valeur juridique supérieure au plan local d'urbanisme, le **DONATAIRE** déclare avoir été averti que la constructibilité d'un terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME

Le **DONATAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **DONATEUR** de son devoir de délivrer au **DONATAIRE** une information complète.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité

Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois

Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DISPENSE DE PRODUCTION DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mérules, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **DONATEUR** déclare que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un assainissement individuel.

Il déclare ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Cet assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle par le service d'assainissement communal.

Le **DONATAIRE** reconnaît avoir été informé dès avant ce jour que :

- Le SPANC peut imposer des modifications ou la réhabilitation de l'installation, il contrôle si l'installation existante ne révèle pas de vices, si elle est complète, correctement dimensionnée, si elle ne présente pas de dysfonctionnement, si elle ne présente pas un danger pour la vie des personnes ni un risque avéré de pollution de l'environnement.
- La constatation des non-conformité révélées par le SPANC s'accompagne de la prescription de travaux dont le délai de réalisation imposé par le maire peut être bref compte tenu de l'importance des risques, dont la non exécution est assortie de sanctions prévues par le Code de la santé publique.
- L'attestation de conformité de l'installation délivrée par le SPANC doit être jointe à la demande de permis de construire.

Le **DONATEUR** atteste ne pas avoir constaté dans le cadre du fonctionnement de l'installation l'existence de vices apparents. Il justifie de l'entretien et de la périodicité des vidanges par des factures et des bons de visite qu'il remet ce jour au **DONATAIRE**.

Etat des risques

Un état des risques en date du 18 décembre 2024 est annexé. ***Annexe n°4***

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

ORIGINE DE PROPRIETE

1- Acquisition par les époux PONSOLLE

Originairement, le bien objet des présentes appartenait aux époux PONSOLLE par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble, au cours et pour le compte de leur communauté de :

Monsieur Jean Baptiste BACQUE dit Niveille, papetier, demaurant à [redacted] de Madame Noélie Adélie ESCAICH, né à ERCE(09) le [redacted] sous l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalabe à son union célébré à EYCHEIL (09) le 09 avril 1931, ledit régime non modifié depuis lors.

Monsieur Roger BACQUE dit Niveille, retraité de l'Armée, demeurant à [redacted] de Madame Marie Rose BACQUE, né à [redacted] le [redacted] ncien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalabe à son union célébré à [redacted] (09) le 16 août 1922, ledit régime non modifié depuis lors.

Monsieur Marcel BACQUE dit Niveille, cultivateur, demeurant à [redacted] de Madame Irène BOYRENNE, né à [redacted] le [redacted] sous l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalabe à son union célébré à FIGAROL le 05 mars 1935, ledit régime non modifié depuis lors.

Suivant acte reçu par Maître CABANIE notaire à SAINT GIRONS (Ariège) le 24 septembre 1970.

Moyennant le prix principal, pour une plus grande contenance, de vingt mille francs (20.000,00 Frs) payé comptant et quittancé à l'acte.

L'acte de vente a été publié au service de la publicité foncière de FOIX le 19 janvier 1973volume 3157 n°45.

Pour une meilleure compréhension, il est ici précisé que la parcelle D/1775 était anciennement cadastrée sous le numéro D/3250. Une révision du cadastre de la commune d'ERCE a été réalisée en 1971.

2- Donation simple PONSOLLE/ROUX

Le BIEN a été attribué en nue-propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe ESCAFFRE notaire à ASTAFFORT, le 17 janvier 2006, par lequel Monsieur et Madame PONSOLLE, plus amplement désignés ci-après, ont fait donation en avance sur part successorale, au profit de leurs deux petits-enfants, Madame Marie-Laure ROUX et Monsieur Jérôme ROUX, tous deux comparants aux présentes.

Audit acte, il a été stipulé ce qui suit : « *Le BIEN présentement donné sera rapportable en moins prenant, pour sa valeur à ce jour. A titre indicatif, il est précisé que cette valeur est de quatre vingt dix mille euros (90.000,00 Eur) en pleine propriété ».* .

Ladite donation a été consentie sous diverses charges et conditions au profit des donateurs, lesquelles sont aujourd'hui éteintes par suite de leur décès survenu respectivement le 19 septembre 2008 et le 19 septembre 2013.

Les successions des donateurs ayant fait l'objet d'un partage ainsi qu'il est précisé ci-dessous, l'intervention des cohéritiers au titre de l'article 924-4 aux présentes n'est pas nécessaire.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FOIX le 17 février 2006, volume 2006P, numéro 1682.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

3- Décès de Monsieur Denis PONSOLLE

Le **BIEN** a été recueilli dans la succession de Monsieur Denis PONSOLLE, en son vivant retraité, demeurant à [redacted] né à [redacted] le [redacted] LABELLE,

Décédé à CASTELCULIER le 19 septembre 2008.

Laissant pour recueillir sa succession :

-Son conjoint survivant, Madame Fernande LABELLE, commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union,

Donataire à son choix de la quotité disponible de droit commun ou d'un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit ou de la totalité en usufruit, aux termes de la donation reçue par Maître BALARD, notaire à SAINT GIRONS, le 3 novembe 1980, non enregistrée.

-Ses héritiers, savoir :

Madame Anne Marie BONNEFON et Monsieur Jean-Pierre PONSOLLE, ses deux enfants issus de son union avec Madame LABELLE,

Habiles à se dire et porter héritiers chacun pour un tiers (1/3)

ET

Messieurs Jean-Denis et Jérôme ROUX et Madame Marie-Laure ROUX, ses trois petits enfants venant en représentation de leur mère, Madame Madeleine Marie Françoise PONSOLLE, [redacted] de Monsieur Jacques Léonard ROUX, précédée à AGEN le 25 mars 2003.

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour un tiers (1/3), chacun pour un neuvième (1/9ème).

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés par un acte de notoriété reçu par Maître VONACHEN, notaire à PUYMIROL le 5 novembre 2008. Etant ici précisé

que le conjoint survivant a opté, aux termes de cet acte, pour l'usufruit de la totalité des biens successoraux, conformément à l'article 757 du Code civil.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Henri VONACHEN notaire à PUYMIROL (LOT-ET-GARONNE), le 5 février 2009 , publiée au service de la publicité foncière de FOIX le 12 mai 2009, volume 2009P, numéro 2982, *avec attestation rectificative du 26 juin 2009 publiée le 1er juillet 2009 volume 2009P numéro 4149*.

4- Décès de Madame PONSOLLE, née LABELLE

Le **BIEN** a été recueilli dans la succession de Madame Fernande LABELLE, [redacted] PONSOLLE, en son vivant retraité, demeurant à [redacted] née à [redacted] le 22 octobre 1920,

Décédée à AGEN le 19 septembre 2013.

Laissant pour recueillir sa succession :

-Ses héritiers, savoir :

Madame Anne Marie BONNEFON et Monsieur Jean-Pierre PONSOLLE, ses deux enfants issus de son union avec Monsieur Denis PONSOLLE,

Habiles à se dire et porter héritiers chacun pour un tiers (1/3)

ET

Messieurs Jean-Denis et Jérôme ROUX et Madame Marie-Laure ROUX, ses trois petits enfants venant en représentation de leur mère, Madame Madeleine Marie Françoise PONSOLLE, [redacted] de Monsieur Jacques Léonard ROUX, précédée à AGEN le 25 mars 2003.

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour un tiers (1/3), chacun pour un neuvième (1/9ème).

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés par un acte de notoriété reçu par Maître AUGARDE, notaire à PUYMIROL le 22 octobre 2013.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Olivier AUGARDE notaire à PUYMIROL (LOT-ET-GARONNE), le 16 janvier 2014.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FOIX le 23 janvier 2014, volume 2014P, numéro 526.

5- Partage des successions de M et Mme PONSOLLE

Le BIEN ainsi donné a par suite fait l'objet d'un rapport aux termes des opérations de partage des successions confondues de Monsieur et Madame PONSOLLE, grands-parents du DONATEUR, suivant acte reçu par Maître Olivier AUGARDE notaire à PUYMIROL, les 20 et 21 mai 2015.

Aux termes dudit acte, la donation susrelatée a fait l'objet d'un rapport pour une valeur de quatre vingt dix mille euros (90.000,00 Eur),

Monsieur Jérôme ROUX et Madame Marie-Laure ROUX se sont vus attribuer le montant de leur rapport à la donation précitée, soit trente mille euros (30.000,00 Eur) chacun.

Ce partage a eu lieu, notamment, moyennant une soulte à la charge du DONATEUR payée comptant et quittancée à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de FOIX le 5 juin 2015, volume 2015P, numéro 3096.

6- Acte rectificatif au partage des sucession de M et Mme PONSOLLE

Aux termes d'un acte rectificatif au partage susvisé, reçu à la requête de l'ensemble des copartageants, reçu par Maître Olivier AUGARDE, notaire à PUYMIROL, le 18 décembre 2024, il a été stipulé ce qui suit :

Tant dans l'attestation de propriété dressée à la suite du décès de Monsieur Denis PONSOLLE et de Madame Fernande LABELLE, [redacted] PONSOLLE, il a été omis la parcelle D/1775 sur la commune d'ERCE, lieudit les Ites, pour 27m².

En outre, cette parcelle a également été omise dans le partage susvisé.

Aux termes de l'acte rectificatif, il a été stipulé que ladite parcelle était à ajouter à l'article 3 qui avait été attribué au DONATEUR et à Madame Marie-Laure VALAT.

Une copie de l'acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de FOIX.

II- Articles DEUX et TROIS – Parts sociales

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par le **DONATEUR**.

ABSENCE D'USUFRUIT SUCCESSIF

Le **DONATEUR** se réserve expressément, pour son seul bénéfice, l'usufruit du bien donné comme indiqué ci-dessus.

Conditions de l'usufruit réservé

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

En application des dispositions d'ordre public du 3ème 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 :

- Concernant la société dénommée SCI ROUX :

« *Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions prises lors des assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire pour celles prises en assemblée générale extraordinaire »*

Par suite de la présente donation, les parties conviennent que les droits de vote de l'usufruitier seront modifiés comme suit :

« Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.

Il est néanmoins précisé :

- *Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.*

- *Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.*
- *Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.*
- *Que le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.*
- *Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance. »*

- Concernant la société dénommée SC ROUX :

« *Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autres part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, pour toutes les décisions (…)* ».

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**, ou fera l'objet d'une convention de quasi-usufruit.

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.

AVERTISSEMENT – MINEUR ASSOCIE D'UNE SOCIETE CIVILE

Aux termes de l'article 1857 du Code Civil :

« *A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.* »

Le notaire soussigné a avisé les parties des risques encourus par le donataire mineur du fait de l'obligation indéfinie aux dettes sociales à laquelle le contraint sa qualité d'associé.

Afin de réduire les risques pour le patrimoine personnel de l'associé mineur, le notaire soussigné a fortement conseillé aux parties de procéder à une modification des statuts pour déroger à l'article 1857 alinéa 1er du Code civil, permettant ainsi à l'associé mineur de n'être engagé qu'à hauteur de son apport (clause non opposable au tiers) et de solliciter cette désolidarisation envers les organismes de crédit avec lesquels la société est liée (ce qui suppose l'accord du créancier).

Par conséquent, le DONATEUR avec l'accord du représentant du DONATAIRE convient de modifier les statuts afin d'y ajouter la clause suivante :

« Personne protégée – Mineur - Majeur

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés, inopposables aux tiers, et notamment aux créanciers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée. »

Le notaire soussigné a informé les parties que sont notamment considérés comme des actes de disposition le vote d'une résolution portant sur la souscription d'un emprunt, la constitution d'une sûreté ou la vente d'un élément d'actif si bien que l'autorisation du juge sera requise pour la réalisation de ces opérations.

RISQUE DE DECHEANCE DU TERME

Les parties certifient avoir été parfaitement averties par le notaire soussigné des conséquences de la présente donation, eu égard aux prêts souscrits par les sociétés dont les parts sociales font l'objet de la présente donation.

En effet, une donation de parts sociales est susceptible de constituer un cas de déchéance du terme, permettant au prêteur de se prévaloir de l'exigibilité immédiate des fonds prêtés, en capital, intérêts et accessoires, et ce, sans formalité judiciaire.

Les parties ont requis le notaire soussigné de recevoir l'acte en l'état, sans l'accord préalable de la banque, et déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle tant en ce qui concerne la déchéance du terme que l'obligation du mineur au passif dans la mesure où la modification des statuts limitant la responsabilité du mineur n'est pas opposable aux créanciers actuels.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

En ce qui concerne la société SCI ROUX :

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de société donnés, et en avoir une copie en sa possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient plus à jour de dispositions impératives.

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé, en date du 14 août 2013, enregistré et ont été mis à jour le 28 novembre 2024.

La société a pour objet : L'acquisition, l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles.

Et généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la société.

La société est actuellement dirigée par Madame Marie-Laure Chantal ROUX, [redacted] VALAT.

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

Monsieur Jérôme ROUX, titulaire de DOUZE parts numérotées de 1 à 12,

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation :

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 28 novembre 2024 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée. ***Annexe n°5***

Modification des statuts :

Comme conséquence de la donation, 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 s'élève à MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200,00 EUR) ; il est divisé en DOUZE (12) parts sociales de cent euros (100,00 eur) chacune, numérotées de 1 à 12.

Les parts sont attribuées de la façon suivantes :

- A Madame Marie-Charlotte ROUX
La nue-propriété (NP) de 4 parts, numérotées de 1 à 4 inclus,
Ci.....4 parts en NP,

- A Monsieur Jérôme ROUX,
L'usufruit (U) de 4 parts, numérotées de 1 à 4 inclus,
Ci.....4 parts en U,

La pleine propriété de 8 parts, numérotées de 5 à 12 inclus,
Ci.....8 parts en PP.

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social
CI.....12 parts.
"

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée.

Les formalités consécutives à la présente donation seront réalisée par l'expert comptable assurant les comptes de la société.

Le notaire soussigné procèdera uniquement à l'enregistrement des présentes.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte de Commissaire 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.

Madame Marie-Laure VALAT en qualité de gérant, intervient aux présentes à l'effet de dispenser le notaire soussigné de cette signification, se considérant comme pleinement informée de la présente donation.

Déclaration sur les plus-values :

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur les sociétés, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux.

Le DONATEUR déclare qu'il n'y a aucune plus-value latente.

Droit de retrait :

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article 1869 du Code civil**,** à ce sujet les statuts de la société prévoient les dispositions suivantes sur le droit de retrait ci-après littéralement rapportées :

« ***ARTICLE 11 – RETRAIT D'ASSOCIE***

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sur l'accord de tous les autres associés.

Il peut aussi intervenir pour juste motif par une décision de justice. »

En ce qui concerne la société SC ROUX :

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

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé et modifiés en date du 28 novembre 2024, enregistré.

Aux termes des modifications précitées, votées aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 28 novembre 2024, dont une copie est annexée aux présentes, les associés ont décidé :

- de la transformation de la société en société civile ;

- la nomination, en qualité de gérante, de Madame Marie-Laure VALAT.

Annexe n°6

La société a pour objet : tant en France, qu'à l'Etranger :

- Toutes opérations de gestion de patrimoine ;
- L'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers ;
- la prise et la gestion de toutes participations financières dans toutes sociétés ou entreprises, comme dans tous groupements de toute nature admis par la Loi.

  Et généralement, toutes opérations pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil".

La société est actuellement dirigée par Madame Marie-Laure Chantal ROUX, [redacted] VALAT.

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

Monsieur Jérôme ROUX, à concurrence de 399 parts sociales numérotées de 1 à 399 inclus ;

Madame Marie-Laure VALAT, à concurrence d'une part sociale numérotée 400.

La durée de la société expire le 27 août 2112.

<u>Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation</u> :

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

<u>Monsieur Jérôme ROUX et Madame Marie-Laure VALAT, seuls associés de ladite société, donnent cet agrément aux termes des présentes, conformément aux statuts dont les dispositions sont les suivantes</u> :

« (…) L'agrément peut également résulter d'une intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord ».

<u>Modification des statuts</u> :

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

"***<u>Article 8 - CAPITAL SOCIAL</u>***

Le capital social reste fixé à la somme de UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 EUR). Il est divisé en QUATRE CENTS (400) parts sociales de deux mille cinq cents euros (2 500,00 eur) chacune, numérotées de 1 à 400, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports et acquisitions successives, savoir :

- A Madame Marie-Charlotte ROUX
A concurrence de 28 parts en nue-propriété (NP),
Numérotées de 1 à 28 inclus,
Ci ..... 28 parts en NP,

- A Monsieur Jérôme ROUX,
A concurrence de 28 parts en usufruit (U),
numérotées de 1 à 28 inclus
Ci ..... 28 parts en U,

A concurrence de 371 parts en pleine propriété,
numérotées de 29 à 399 inclus,
Ci ..... 371 parts en PP.

- A Madame Marie-Laure VIALAT,
A concurrence de 01 part en pleine propriété,
Numérotée 400,
Ci 1 part en PP.

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social
CI ..... 400 parts. »
"

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée.

Les formalités consécutives à la présente donation seront réalisée par l'expert comptable assurant les comptes de la société.

Le notaire soussigné procèdera uniquement à l'enregistrement des présentes.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte de Commissaire 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.

Madame Marie-Laure VALAT en qualité de gérant, intervient aux présentes à l'effet de dispenser le notaire soussigné de cette signification, se considérant comme pleinement informée de la présente donation.

Déclaration sur les plus-values :

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur les sociétés, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux.

Le DONATEUR déclare qu'il n'y a aucune plus-value latente.

Droit de retrait :

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article 1869 du Code civil**,** à ce sujet les statuts de la société prévoient les dispositions suivantes sur le droit de retrait ci-après littéralement rapportées :

« ***Retrait d'associé***

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un

délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsables des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future. »

FISCALITE

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures

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

- Une donation simple reçue par Maître LAPOTRE ROUZADE, notaire à AGEN, le 31 décembre 2019 aux termes de laquelle Monsieur Jérôme ROUX a fait donation à Mademoiselle Marie-Charlotte ROUX pour un montant total de cinq mille quatre cent quarante euros (5.440,00 euros).

Abattement utilisé :
- Abattement 790G du CGI : 31.865,00 Eur

- Montant imputé : 100,00 Eur
- Solde abattement 790G : 31.765,00 Eur

-**Abattement 779-I CGI** : 100.000,00 Eur
- Montant imputé : 5.340,00 Eur
- Solde abattement 779-I : 94.660,00 Eur

Évaluation

Les parties déclarent :

En ce qui concerne le BIEN sis à ERCE (ARIÈGE) Lieu-dit Les Ites :

Que le **BIEN** a une valeur transmise de VINGT-SIX MILLE EUROS (26 000,00 EUR).

En ce qui concerne les 4 parts sociales de la société dénommée SCI ROUX

Que le **BIEN** a une valeur transmise de CINQ MILLE QUATRE CENT TRENTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (5 436,67 EUR).

En ce qui concerne les 28 parts sociales de la société dénommée SC ROUX

Que le **BIEN** a une valeur transmise de SOIXANTE-QUATRE MILLE VINGT-SEPT EUROS ET VINGT-SIX CENTIMES (64 027,26 EUR).

Etant ici précisé que les parts transmises ne font pas l'objet d'un pacte DUTREIL.

Abattements

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumées 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.

CALCUL DES DROITS

Existence de droits :

VALEUR DONNEE			95 463,93 EUR
Abattement légal disponible			94 660,00 EUR
Solde			803,93 EUR
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	803,93 EUR	5	40,20 EUR
DROITS A PAYER			**40,00 EUR**

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

PLUS – VALUES IMMOBILIERES

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

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de FOIX.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de VINGT-SIX MILLE EUROS (26 000,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit VINGT-SIX MILLE EUROS (26 000,00 EUR) :

				Montant à payer
26 000,00	x	0,60%	=	156,00
156,00	x	2,37%	=	4,00
		TOTAL		160,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, une contribution de sécurité immobilière, fixée par l'article 879 du Code général des impôts, sera perçue sur la valeur des droits immobiliers attribués à chaque donataire. Celle-ci s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	26 000,00	0,10%	26,00

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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 modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil ou au regard de la réglementation fiscale.

FRAIS

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

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. ROUX Jérôme a signé

à [redacted]
le 19 décembre 2024



Mme HINIGER Marie-Victoria représentant de Mme ROUX Marie-Charlotte a signé

à [redacted]
le 19 décembre 2024



Mme VALAT Marie-Laure a signé

à [redacted]
le 19 décembre 2024



et le notaire Me QUARANTA SUZANNE a signé

à [redacted]
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE DIX NEUF DÉCEMBRE

