L'organisation contractuelle du patrimoine familial

« LA PRUDENCE EST LA MERE DE LA PORCELAINE »

SOUS LA DIRECTION DE MADAME LA PROFESSEURE GULSEN YILDIRIM.
ET SOUS LA DIRECTION DE MAITRE FREDERIC MORIN ET MADAME MARION DEIMON-MOTHELAY

AROCA Yohan | SCP NOUGUIER, MORIN, FLAISSIER, LE MERRER, CALVET, TORRES NOTAIRES ASSOCIES

Juin 2023

1. Remerciements :

Je tiens à remercier tout d'abord Madame la Professeure Gulsen YILDIRIM, notre directrice du Master Droit du patrimoine et gestion des conflits familiaux. Par son accompagnement et son enseignement elle nous aura guidé durant les deux années universitaires, mais avant tout elle m'aura donné la chance de rejoindre la faculté de Limoges.

Je n'oublie pas non plus l'honneur d'avoir pu rencontrer l'ensemble du corps professoral et des intervenants durant ce cursus, qui par leur temp et leurs expertises consacrées auront été déterminants, à n'en point douter à notre réussite.

Qu'il me soit permis en outre, d'exprimer toute ma reconnaissance à Madame Marion DEIMON-MOTHELAY, notaire assistante. Sa bienveillance et son temps à mon égard, son expérience et son expertise, m'auront permis de mener à terme cette mission.

Toute ma gratitude va également à Maître Sophie NOUGUIER ainsi qu'à ses 3 associés : Maître Antony FLAISSIER, Maître Frédéric MORIN et Maître Stéphanie DUJARDIN LE-MERRER et à ses deux Notaires Salariés : Maître Pierre-Louis CALVET et Maître Lisa TORRES pour la confiance accordée depuis maintenant plusieurs années. J'ai pu, tout au long de mes nombreux stages, grandir, me construire et trouver auprès d'eux de quoi prendre confiance, bénéficier de conseils nombreux et altruistes. Ce faisant j'ai puisé dans la fibre qui est la leur, une grande part de ma motivation pour réussir dans cette voie.

Je souhaite aussi associer l'ensemble du personnel de l'office pour le traitement à mon endroit : ils auront contribué à me conforter dans l'idée de mener à terme ce projet professionnel qui est le mien.

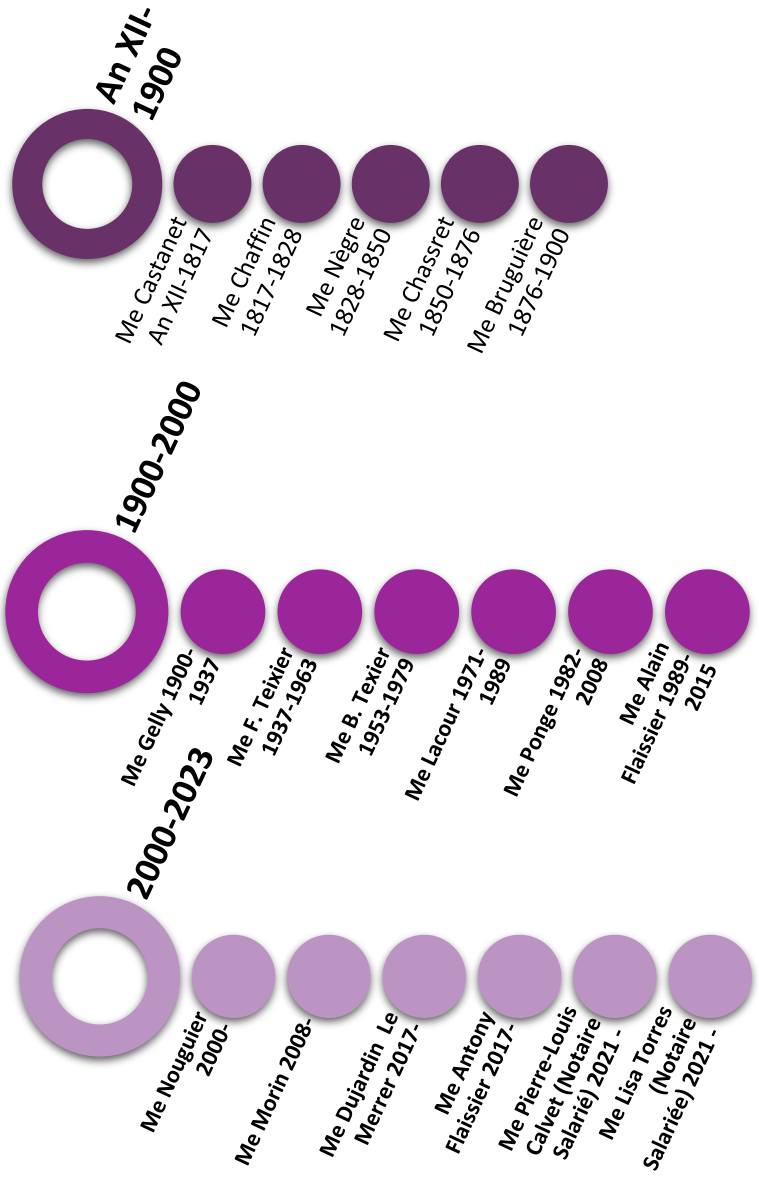
Enfin, je n'oublie pas les enseignants du BTS Notariat de l'INFN de Nîmes et de la Licence Professionnelle de l'Université de Nîmes, ils restent les socles de ma formation postbac. Puissent-ils trouver dans ces pages un modeste témoignage de ma reconnaissance.

2. Présentation de la structure

A. Histoire de l'étude

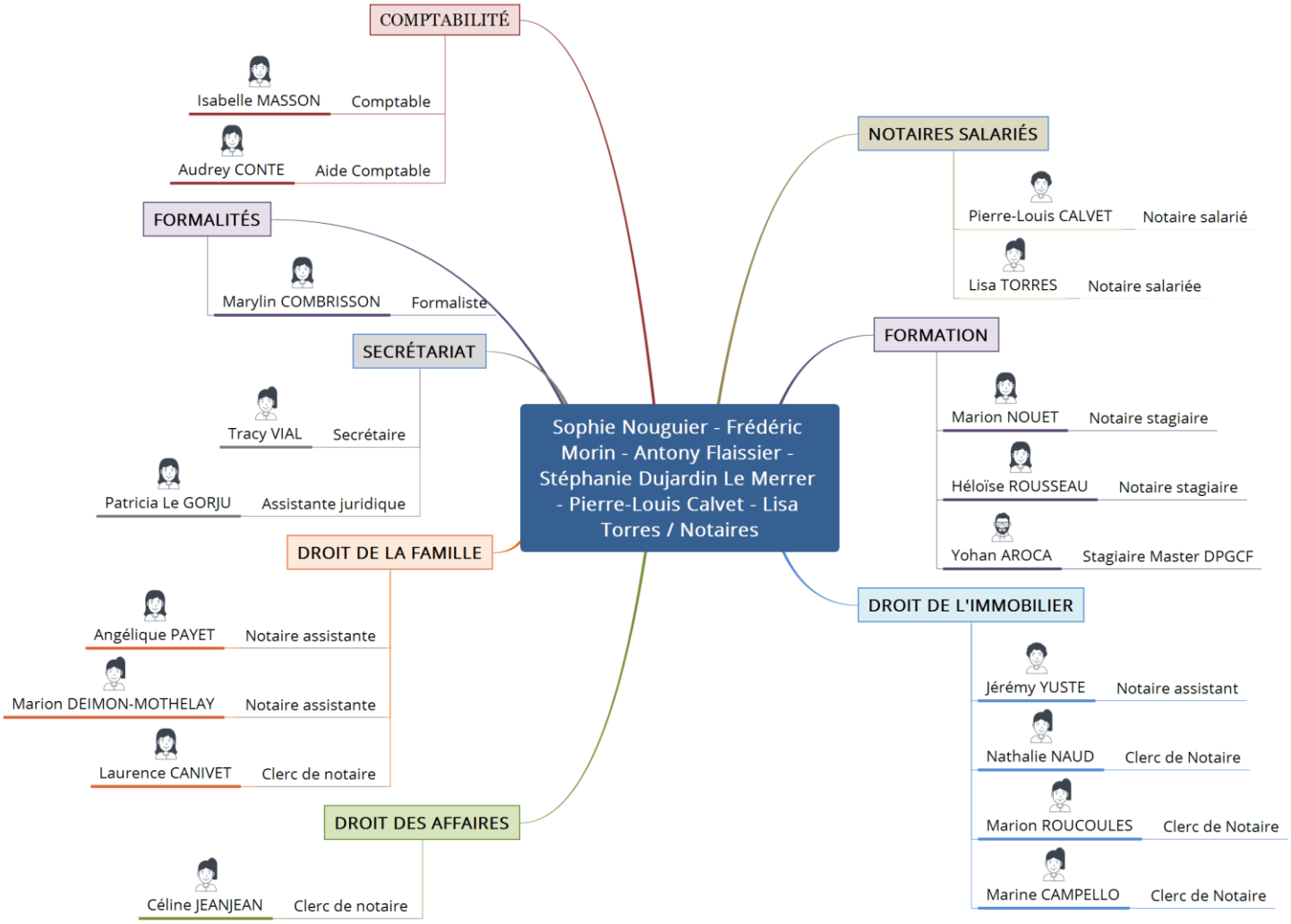
L'office dans lequel j'ai effectué mon stage est celui de Maître Sophie NOUGUIER, Frédéric MORIN, Stéphanie DUJARDIN – LE MERRER et d'Antony FLAISSIER. Il se situe au 9 rue de Sauve à NIMES (GARD). Cette charge notariale est implantée depuis plus de deux siècles dans la ville. Elle a connu au jour de mon stage le passage de 15 notaires associés. Très récemment, il y a moins de deux ans, les associés ont engagé deux notaires, de sorte que ces derniers sont passés de notaires assistants à notaires salariés.

La frise chronologique suivante en montre le détail :



L'office, à ce jour est composé de quatre notaires associés, deux notaires salariés, trois notaires diplômés et deux notaires en devenir. La comptabilité n'est pas externalisée comme on le voit dans l'organigramme ci-dessous pas plus que la gestion des rendez-vous et agenda des notaires, mission assurée par un personnel d'accueil. On note aussi la présence d'une formaliste et d'une assistante. Force est de remarquer la présence de cinq clercs de notaires qui se répartissent les différents pôles juridiques en fonction de leurs compétences respectives.

B. Organigramme de l'Etude



Sommaire :

Remerciements

Introduction

I. « L'apport » du notaire dans l'élaboration de la stratégie de transmission des biens.

A. Du bilan patrimonial familial et de l'intérêt de l'anticipation

B. Du type d'actes à élaborer et des droits à transmettre

II. « La part » du notaire dans l'organisation de la répartition des biens

A. De la détermination des lots et des modes de répartition

B. De la répartition optimisée et de l'accord final en l'étude

3. Introduction

Comme le disait le pédagogue allemand Karl Friedrich Wilhelm Wander : « *La prudence est la mère de la porcelaine* ». Par ailleurs, suivant en cela l'adage populaire : « *Mieux vaut prévenir que guérir* », il apparait qu'à partir de ces cas-là, la prudence est de mise en tout temps et en tous lieux, non pas seulement qu'à Limoges.

La mission générale du notaire est fondée sur cette valeur. En tant que « *magistrat de l'amiable* » il cherche en tout temps, avec prudence, le compromis entre les prétentions des différentes parties à un acte. De plus il tente d'éviter, dans la mesure du possible, l'affront juridique et le contentieux. Le but étant avec l'aide de différents outils juridiques de « *border* » ses actes authentiques afin qu'autant que faire se peut ils soient incontestables.

Le notaire n'est pas un « *spécialiste* » d'un domaine ou d'un autre, il agit en droit civil tel un véritable « *patricien généraliste* », et accompagne ses clients sur de nombreux points juridiques tout au long de leur vie. Son rôle apparait d'autant plus sensible en matière de droit de la famille, que les rapports humains et les enjeux pécuniaires qui en découlent sont légion. Le « *tiers de confiance* » qu'il représente permet réellement d'aboutir à une solution qui profite à l'ensemble des parties en présence.

En matière de droit patrimonial de la famille, il serait plus intéressant de privilégier l'anticipation plutôt que la soumission aux règles de droit commun applicables à l'ouverture d'une succession par exemple. *In concreto*, il s'agirait d'une famille qui de son vivant, déciderait avec l'aide d'un notaire, d'organiser sa transmission et sa répartition patrimoniale plutôt que de laisser le sort décider. Autrement dit cela reviendrait à laisser les lois en vigueur au décès de l'un des parents s'appliquer par défaut. De la sorte l'anticipation éviterait de créer une situation de conflit futur entre les héritiers. Ce faisant elle ne manquerait pas de créer les conditions d'un choix et favoriserait l'émergence de marges de manœuvres.

Pour mémoire, à défaut d'action contraire, une succession est soumise aux règles de la dévolution légale[1]. Autrement dit, au transfert de la succession d'une personne décédée aux successibles, en cas de défaillance d'un degré ou d'une ligne, du report de la vocation à succéder sur le degré de parenté suivant ou sur l'autre ligne d'héritier[2]. L'application *stricto sensu* ne s'occuperait ni des aspects humains ni des aspects pécuniaires.

Or, sur le plan juridique, il est possible, du vivant des parents, d'organiser de manière contractuelle le patrimoine familial. Cette organisation se fait notamment par la mise en place de « *pactes sur succession future* ». Il peut s'agir notamment de donation-partage ou bien de testament-partage ou encore de la

---

1 C. civ., Art. 720 ; 731 ; 756 et s.
2 https://www.chone.notaires.fr/lexique-juridique-et-fiscal-de-bedaride-notaire-d-affaires/mot/devolution-successorale.html#lexique

R.A.A. R[3]. Pour illustrer notre propos prenons le cas de la donation-partage, qui nous semble l'exemple le plus adapté d'anticipation patrimoniale. Il s'agit de l'acte par lequel un ou plusieurs donateurs procèdent à la donation et à la fois au partage de certains de leurs biens au profit de tout ou partie de leurs descendants. Ce type de donation a pour particularité de figer dans le temps la valeur des biens donnés, sans réévaluation des lots au moment du décès comme tel est le cas avec une donation simple[4]. Cette libéralité-partage permet d'approcher ainsi une égalité entre les héritiers au moment de la succession. En présence d'une donation-partage égalitaire[5], *A contrario*, en matière de donation « *simple* », lors du rapport successoral[6] et notamment de l'établissement de la masse de calcul[7] et la réunion fictive des libéralités, il est retenu pour les biens donnés leur valeur au décès mais selon leur état au jour de la donation. Ainsi le donataire[8] entreprenant qui aurait fait croître le fruit de la donation, aura droit à une part moindre à la succession que l'héritier dispendieux qui aurait abondement abusé de détours dans force salles de jeux.

L'ensemble de ces considérations liminaires nous conduisent à nous interroger sur l'étendue de ce que pourrait être l'apport du notaire dans ce processus. En effet, dans le cadre juridique d'une stratégie réussie quant à la transmission du patrimoine de la famille. Tout cela ne reposerait-il pas sur la mise en lumière de « *la part »* du notaire dans l'organisation contractuelle du patrimoine familial ? ».

Ainsi dans un premier temps nous nous attacherons à déterminer « *l'apport* » du notaire dans l'élaboration de la stratégie de transmission des biens. Ce faisant nous en soulignerons l'importance. En débutant par la phase préliminaire de cette stratégie à savoir le bilan patrimonial de la famille, nous montrerons l'intérêt de l'anticipation et dresserons l'inventaire du type d'acte que le notaire envisagera d'établir afin de transmettre les droits aux donataires.

Dans un deuxième temps nous envisagerons « *la part* » du notaire dans l'organisation de la répartition des biens. Celle-là même que le notaire préconisera par le truchement d'une étape de détermination des lots suivie de la répartition optimisée et de l'accord final en l'étude.

Qu'il nous soit permis de préciser que nous ne saurions prétendre ni à l'exhaustivité ni à nous limiter à la solution standard et préconçue en matière de droit patrimonial de la famille. *A contrario* prenant appui sur le droit, notre objectif sert l'anticipation et tend à préserver la paix de la famille.

---

3 R.A.A.R : Renonciation Anticipée à l'Action en Réduction
4 C. civ, Art. 1078
5 Donation où tous les donataires reçoivent la même valeur.
6 C. civ., Art. 860
7 C. civ, Art.922
8 Personne bénéficiaire d'une donation.

I. « *L'apport* » du notaire dans l'élaboration de la stratégie de transmission des biens

A. Du Bilan patrimonial familial et de l'intérêt de l'Anticipation

La mission -objet du mémoire- a débuté par un premier rendez-vous de renseignements, en l'étude, de Maître MORIN, ce dernier étant chargé par la famille de dresser un bilan de leur patrimoine à des fins de transmission.

Plus précisément, par le terme famille, on entendra ici :

- Deux parents, mariés, et leurs deux enfants nés de leur union.
- Ils se sont mariés après le mois de février 1966
- Ils n'ont pas fait précéder leur union d'un contrat de mariage[9].

Dès les premiers instants nous avons pris conscience qu'anticiper une transmission ne saurait se réduire à une simple recette sur le plan pratique. Nous avons dû faire face à deux contraintes pouvant se révéler antagonistes par certains aspects : en effet d'une part nous ne pouvions pas ne pas suivre l'intégralité des règles dont dispose le Code civil, et d'autre part nous ne pouvions pas ne pas tenir compte de conséquences potentielles sur le plan familial. L'équilibre à trouver allait s'avérer ténu.

Tout d'abord le notaire, au cours du premier rendez-vous, a expliqué les règles évoquées ci-avant sur la dévolution légale et les conséquences à défaut d'action des parents durant leur vivant.

Ainsi pour l'actif commun[10] de ses clients qui se compose :

- D'une résidence principale et d'une résidence secondaire
- D'une entreprise familiale transmise de génération en génération.

Maître MORIN explique qu'au décès de l'un des parents et à l'ouverture de la succession, une grande partie de cet actif serait placée dans « *un pot commun* » dans lequel les trois survivants auraient des droits conjoints. Ils subiraient alors une sorte de « *mariage non consenti* » d'un point de vue patrimonial, avec les droits et obligations inhérents.

---

[9] *Ils sont de ce fait mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts dit « régime légal ».* C. civ., Art. 1400 et s.

[10] C. civ., Art. 1401 et s.

Ce faisant, Maître MORIN après avoir dressé « *l'inventaire* » de l'ensemble des biens de cette famille, a pu estimer le montant des taxes qui seront à acquitter au moment de la succession et a pu le leur indiquer[11] sur le champ.

- Dans ce cas le patrimoine est valorisé à environ un million d'euros en pleine propriété.
- Les parents ont tous deux 53 ans, si rien n'était fait, à l'ouverture de la succession de l'un d'eux, les héritiers seraient redevables de 6.388 euros de droits de mutation à titre gratuit.

Pour arriver à ce résultat nous reproduisons ci-après la méthodologie suivie par le notaire :

- **Déterminer la vocation successorale des parties :**
  - En l'espèce, la succession serait dite « *ab intestat*[12] ». Le défunt laisserait pour lui succéder un conjoint survivant et des descendants.
  - Le conjoint survivant non divorcé serait appelé à la succession en concours avec les parents du défunt[13].
  - De plus ce conjoint « *recueille à son choix l'usufruit de la totalité des biens existants ou la propriété du quart des biens lorsque tous les enfants sont issus des deux époux*[14] ».
    - Maître MORIN opte pour la situation la plus répandue selon laquelle le conjoint survivant choisi l'intégralité de la succession en usufruit[15]. Le conjoint survivant, au jour du rendez-vous ayant moins de 61 ans révolus, son Usufruit aurait valu 50%[16].
  - Autrement dit les deux descendants se partagent l'autre moitié entre eux (50%) de la succession en nue-propriété[17].
- **Déterminer la fiscalité applicable à la situation :**
  - La loi accorde un abattement de 100.000 euros par enfant[18].
  - La base taxable pour le calcul des droits est de 25.000 euros[19] par enfant auquel on applique le barème des droits de mutation à titre gratuit.

---

[11] *Un calcul rapide et fiable déterminé à l'aide d'outils fournis par la maison Langloys® https://www.langloys.com/les-baremes-rapides/*
[12] *"Ab intestat " est une locution latine qualifiant le fait qu'une personne défunte n'a pas laissé de testament.*
[13] *C. civ., Art. 756*
[14] *C. civ., Art. 757*
[15] *Droit réel principal, qui confère à son titulaire le droit d'utiliser une chose (usus) dont une autre personne est propriétaire et d'en percevoir les fruits (fructus).*
[16] *C.G.I., Art. 669*
[17] *Prérogative conservée par le propriétaire pendant la période où la chose qui lui appartient fait l'objet d'un démembrement de propriété à la suite de la constitution d'un droit d'usufruit. Il peut en disposer juridiquement sans en user ou en jouir pour autant.*
[18] *C.G.I., Art. 779*
[19] *Calcul détaillé dans le tableau « figure 1 », la base taxable est seulement la part des descendants puisque le conjoint survivant est exonéré de droits C. civ., Art. 732*

Pour précision :

L'actif successoral ici serait composé du boni de communauté, à savoir : 500.000€.

Conjoint survivant

Part lui revenant en usufruit ..... 250.000 €

Non imposable

Enfant 1

Part lui revenant en nue-propriété ..... 125.000 €

A déduire abattement .....- 100.000 €

Part nette taxable ..... 25.000 €

Droits à payer :

	Tranche	Barème	Droits de succession
1	8 072,00 €	5,00%	403,60 €
2	4 037,00 €	10,00%	403,70 €
3	3 823,00 €	15,00%	573,45 €
4	9.068,00 €	20,00%	1.813,60 €

Total : .....3.194 €

Enfant 2

Part lui revenant en nue-propriété ..... 125.000 €

A déduire abattement .....- 100.000 €

Part nette taxable ..... 25.000 €

Droits à payer :

	Tranche	Barème	Droits de succession
1	8 072,00 €	5,00%	403,60 €
2	4 037,00 €	10,00%	403,70 €
3	3 823,00 €	15,00%	573,45 €
4	9.068,00 €	20,00%	1.813,60 €

Total : .....6.388 €

Figure 1: Tableau détaillé du calcul des droits

À la suite de quoi le notaire a expliqué l'intérêt d'une « *anticipation patrimoniale* » et les avantages de la « *donation anticipée démembrée* ». A cet instant le notaire poursuivait les objectifs suivants :

- Eviter de créer une situation de conflit futur entre les héritiers.
- Ne pas manquer de créer les conditions d'un choix
- Favoriser l'émergence de marges de manœuvres.

Nous notons que son action tend à préserver l'avenir du patrimoine de cette famille sans avoir à subir des dispositions légales qui viendraient obérer le capital en payant plus de droits. Nous n'ignorons pas que cela entrainerait à l'évidence des conflits ultérieurs à l'occasion d'un partage laissé à l'appréciation d'un juge.

- **Les préconisations du magistrat de l'amiable :**

Il informe d'abord que le démembrement de propriété permet de ne transmettre qu'une « *fraction* » de droits sur un bien.

- Il en résulte que la base taxable est moindre en comparaison avec une transmission en pleine propriété[20]. Il ajoute qu'en l'espèce celle-ci est minorée des abattements légaux[21].
    - De plus, lorsqu'un couple marié transmet à ses enfants, l'abattement est augmenté à 200.000 euros par enfant, car l'abattement de chacun des parents envers l'enfant s'additionne.
    - C'est donc sur cette base fiscale minorée que s'appliquent les droits de mutations à titre gratuit[22].

Il ajoute de nombreuses explications et tente de répondre à toutes les questions posées par le couple, il précise la démarche ultérieure, notamment en évoquant le type d'acte à suivre et le rendez-vous est à présent terminé.

Pour traiter ce dossier, le notaire, appelle la notaire assistante, chargée de sa supervision au quotidien. En ce qui nous concerne au cours du stage, nous avons la charge d'ouvrir le dossier, de réaliser les formalités préalables et enfin de rédiger l'acte notarié. L'ensemble reste sous la supervision de la notaire assistante.

B. Du type d'actes à élaborer et des droits à transmettre

Nous l'avons déjà dit, nous ne voulons nous limiter à la solution standard et préconçue en matière de droit patrimonial de la famille. De notre point de vue, il existe autant de méthodes que de familles, de sorte que le notaire se doit de prendre en compte tous les aspects du dossier avant de proposer une solution « *sur-mesure* ». Cette dernière devrait prendre en compte les aspects juridiques ; les conséquences pécuniaires sans négliger les enjeux humains liés aux différentes solutions possibles. Ce qui se joue dans cette opération repose avant tout sur une vision à long terme. Elle ne saurait participer du simple intérêt partiel et immédiat. Comme faisant suite au premier rendez-vous, le notaire nous a indiqué la nature de l'acte à réaliser, à savoir : une donation-partage démembrée[23]. Il est important d'ajouter qu'en principe la loi prohibe les « *pactes sur successions futures* »[24].

---

[20] *Barème de droits C.G.I., Art. 669*
[21] *Op. cit. n18*
[22] *C.G.I., Art. 777*
[23] *La donation-partage est un acte qui réalise à la fois une libéralité entre vifs et un partage anticipé de succession. Il s'agit, avec le testament-partage, de l'une des libéralités-partages autorisées par la loi.*
[24] *C. civ., Art. 722*

Rappel législatif :

Qu'il nous soit permis de rappeler que l'une des particularités de la donation-partage est l'exigence d'un partage des biens donnés :

- En effet, la loi dispose que : « *Toute personne peut faire, entre ses héritiers présomptifs, la distribution et le partage de ses biens et de ses droits*[25] ».
- La loi impose en *sus* que ladite donation porte sur des biens présents, et ce pour effectivement en réaliser le partage[26].

S'agissant de la nécessité du partage des biens donnés, le notaire nous a rappelé le point de vigilance suivant : « *il n'y a de donation-partage que dans la mesure où l'ascendant effectue une répartition matérielle des biens donnés entre ses descendants écartant ainsi les donations de droit indivis* ». A cet instant il nous est revenu à l'esprit deux points de jurisprudence abordés au cours de notre formation universitaire[27].

- Celui du 6 mars 2013[28] condamnant « *la donation-partage* » qui « *n'avait pu […] opérer un partage, de sorte qu'à défaut de répartition ultérieure de biens divis par les ascendants, cet acte s'analysait en une donation entre vifs* ».
- Celui du 20 novembre 2013[29] condamnant « *la donation-partage sans répartition matérielle réelle des biens donnés* ».

A cette occasion nous avons pris bonne note des enjeux ainsi que du risque de requalification en « *donation entre vifs* » de notre acte. En effet, que ce soit par manque de vigilance ou pire par négligence de la jurisprudence, nous aurions fait encourir le risque de privation des bienfaits de la donation-partage à nos clients.

Cela étant dit, ce qui semble présider au choix de la donation-partage, ce sont tous ses nombreux avantages intrinsèques.

- **Sur le plan économique, par rapport à une donation simple, une donation-partage autorise la réalisation de lots économiquement viables pour chacun des enfants :**
    - Le donateur peut donner l'entreprise à un enfant et d'autres biens aux autres enfants.
    - Le donateur peut constituer un lot contenant les parts sociales de ladite société au profit d'un seul des donataires.
        - En l'occurrence celui qui est actuellement en fonction dans l'entreprise sans pour autant disposer à ce jour de quelque participation.
    - Le donateur peut rassurer les acteurs économiques afférents : les banquiers ; les fournisseurs ; les personnels ; les clients.

---

[25] *C. civ., Art. 1075*
[26] *C. civ., Art. 1076*
[27] *Pr. Annie Chamoulaud-Trapiers, Cours magistral du module « droit patrimonial de la famille », Master 2 DPGCF, premier semestre.*
[28] *Civ. 1re, 6 mars 2013, n° 11-21892, publié*
[29] *Civ. 1re, 20 novembre 2013, n° 12-25681, publié*

- Le donateur peut conforter la crédibilité de l'entreprise vis-à-vis des partenaires :
  - Par le règlement des problèmes de financement de la reprise future au départ du dirigeant.
  - Par le règlement anticipé du partage familial.
  - Par la rationalisation d'un futur management.

- **Sur le plan civil, par rapport à une donation simple, une donation-partage confère :**
  - Une souplesse rédactionnelle due à l'option de pouvoir réincorporer des donations antérieures[30].
  - Une stabilité structurelle au regard de sa rédaction.
  - L'absence de rapport successoral pour le donataire, comme le confirme la jurisprudence en la matière[31].
  - Pour le calcul de la réserve[32] une évaluation figée dans le temps, car cette dernière est effectuée au jour de la donation-partage, et non au jour du décès[33].
    - La donation-partage, autorise une répartition inégale entre les différents lots.
      - Le Code civil dispose que si un des héritiers « *reçoit un lot inférieur à sa part de réserve* » et qu'il ne peut à l'ouverture de la succession la compléter à l'aide des « *biens existants non légués* ».
        - Il bénéficierait de l'action en réduction au décès du donateur, brisant l'équilibre de la donation-partage
        - A toutes fins utiles nous avons veillé lors de la préparation de ce dossier à ce que l'on puisse avec les biens proposés à la donation par les clients, réaliser des lots égalitaires.

    - Toutefois cette évaluation figée est subordonnée à certaines conditions cumulatives :
      - Elle requiert que : « *tous les héritiers réservataires vivants ou représentés au décès de l'ascendant aient reçu et accepté un lot dans le partage anticipé* ». Comme nous avons vérifié que l'ensemble des héritiers présomptifs sont inclus dans la donation-partage, avec l'aide du livret de famille des clients. Nous constatons alors que cette dernière est dite « *unanime* » et qu'elle est fondée à bénéficier de l'avantage.
      - « *Il n'a pas été prévu de réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent*[34] ».

- **Sur le plan fiscal, par rapport à une donation simple, une donation-partage requiert la même vérification des droits :**
  - En termes de droits de mutation à titre gratuit :
    - Sur la valeur en nue-propriété minorée des abattements légaux des deux donateurs.

---

[30] *C. civ., Art. 1078-1*
[31] *Civ. 1re, 16 juillet 1997, n° 95-13.316, publié* et *Civ. 1re, 20-3-2013 n° 11-21.368*
[32] *C. civ., Art. 913*
[33] *C. civ., Art. 1078*
[34] *Cass. 1e civ. 18-5-1978: Bull. civ. I n° 196, Defrénois 1979 art. 32038 n° 41 note G. Champenois*

- En termes de vérification de la présence d'éventuelles soultes[35] :
  - Elles servent d'outil d'équilibrage entre des lots de valeur inégale.
- En termes de droit de partage, la singularité de l'acte permet l'exonération :
  - Le partage étant dans le même acte, le droit de partage n'est pas dû, pour mémoire il est de 2.50 % de la masse à partager[36].

Fort de tous les conseils rassemblés auprès du notaire, et toujours sous la supervision de la notaire-assistante, il ne nous reste plus qu'à nous attacher à la rédaction de l'acte.

Au préalable, nous n'oublions pas la phase d'exécution des formalités notariales. A la suite de quoi nous nous attacherons à la rédaction de l'acte authentique à proprement parler, au sein duquel il conviendra de procéder à l'organisation de la répartition des biens.

[35] *Somme d'argent due par un copartageant, destinée à compenser l'inégalité des prestations ou des lots.*
[36] *C.G.I., Art. 746*

II. « *La part* » du notaire dans l'organisation de la répartition des biens

A. De la détermination des lots et des modes de répartition

Dans un premier temps, il est nécessaire de réaliser les premières formalités préalables, lesquelles consistent en :

- **Sur le plan civil :**
  - Effectuer la demande dématérialisée des états civils des parties.
    - Afin de déterminer avec exactitude leur comparution[37] sans oublier de vérifier la présence ou non de mention marginale telles qu'un mariage ou encore une quelconque protection juridique.
  - Réaliser la demande dématérialisée de l'Etat Hypothécaire.
    - Nous avons pu « *lever un état hors formalité (E.H.F)* »[38] afin de vérifier l'origine de propriété des biens objets de la donation-partage. Ce faisant nous avons pu constater l'absence d'inscriptions hypothécaires en cours sur le bien qui auraient pu être un frein à la transmission.
    - Par ailleurs nous avons croisé les informations lues dans l'E.H.F avec les titres de propriété des deux biens immobiliers transmis par les clients.
- **Sur le plan de la société à transmettre :**
  - Accomplir les formalités de « droit des affaires » et vérifier les pièces.
    - Nous avons commandé auprès du Greffe du Tribunal de commerce (R.C.S) :
      - Un extrait « *K-Bis* »[39]
      - Un « *certificat de non-faillite* »[40]
      - La copie des « *statuts* »[41].
    - A la lecture des statuts nous observons que ladite société est une Société par Actions Simplifiée (S.A.S)[42].
    - En outre, nous constatons l'absence de clause d'agrément. Nous pouvons de la sorte nous assurer que les associés de ladite S.A.S n'ont pas à approuver la

---

[37] *En droit notarial, par comparution, il faut entendre « état-civil des personnes participant à l'acte » et qui se matérialise en début d'acte par une clause « identification des parties ».*
[38] *Certificat délivré par la conservation des hypothèques mentionnant les droits réels et les baux de longue durée existant sur un immeuble, du chef des personnes et des immeubles indiqués sur la réquisition.*
[39] *Extrait du Registre du commerce et des sociétés (RCS), il est la carte d'identité d'une entreprise, présentant ses caractéristiques, l'identité de ses associés et l'existence éventuelle de procédures collectives.*
[40] *Certificat délivré par le greffe du Tribunal de Commerce faisant la preuve de l'inexistence d'une décision de faillite contre une entreprise*
[41] *Acte juridique obligatoire pour toute entreprise ou société immatriculée, ils permettent d'organiser le fonctionnement de la société, définir l'ensemble des règles qui régissent les rapports entre associés et également à l'égard des tiers. Ils permettent de connaitre : les caractéristiques générales de la société (forme juridique, dénomination, siège, durée, objet), le capital social et sa répartition (nombre et valeur de chaque part, modalités de cessions, clause d'agrément), le nom des associés et des administrateurs de l'entreprise.*
[42] *C. Com., Art. L227-1 et s.*

cession ou la transmission de parts sociales à une personne, étant entendu qu'en matière de S.A.S la présence de ce type de clause est facultative[43].

Dans un deuxième temps, nous sommes passés à la phase rédactionnelle qui doit se composer :

- Des clauses d'usage[44],
- De la création des lots et de leur attribution :
    - Où chaque bien à donner a été affecté à un lot.
    - Où chacun des donataires se voit attribuer un ou plusieurs lots. Il s'est agi d'éviter d'une soulte en créant des lots de valeur égale.

a) <u>Constitution des lots :</u>

Dans le cas qui nous occupe, nous avons à inclure d'une part la résidence principale des donateurs, d'autre part leur résidence secondaire et enfin les actions de l'entreprise familiale.

- **Le premier lot** de la donation-partage contient la résidence principale. Afin de satisfaire un besoin émotionnel fort, ce dernier a été attribué à l'un des donataires à savoir la fille.
- **Le deuxième lot** de la donation-partage, contient la résidence secondaire des époux. Ce dernier a été attribué à l'autre donataire à savoir le fils.
- **Le troisième lot** de la donation-partage, contient les actions de la société. Ce dernier a été attribué exclusivement à l'un des deux donataires à savoir le fils. En effet celui-ci exerce effectivement déjà des fonctions dans la société.

b) <u>Constitution du démembrement :</u>

Les présents lots visent à transmettre les biens ci-dessus en « *nue-propriété* ». A cet effet nous en avons estimé leurs valeurs respectives :

- Ce calcul consiste à déduire de la valeur totale du bien, la valeur de l'usufruit réservé par les donateurs.
    - Ces derniers ayant moins de 61 ans, leur usufruit vaut 50% de la valeur totale en pleine propriété, de laquelle il faut le déduire.
- Une fois tous ces calculs réalisés nous avons pu vérifier que - un jeu de compensation aidant- les deux donataires recevaient la même valeur.

---

[43] *<u>C. Com., Art. L227-14</u>*

[44] *Par clauses d'usage, on entend celles présentes dans tous types d'actes notariés, relatives à l'identité du notaire et des parties ; de la désignation du bien ; les conditions générales ; les conditions fiscales ; l'affirmation de sincérité.*

c) Constitution de la réserve d'usufruit :

Nous avons prévu des clauses au profit des donateurs. Celles-ci permettent la constitution d'une réserve d'usufruit viager au profit des deux parents.

- Ce faisant, les donateurs se réservent un droit d'usufruit pour ne transmettre qu'une « *part* » du bien aux donataires et ce, pour le temps où ils seront en vie, attendu que l'usufruit s'éteint par leur décès[45] et il est sans formalités transféré entre les mains des nus-propriétaires.

d) Clause de réversion d'usufruit :

De plus, nous avons ajouté une clause de réversion d'usufruit. Cette dernière a pour but de différer la transmission de l'usufruit aux nus-propriétaires lors du décès de l'un des donateurs, et par priorité le transmettre au donateur survivant. Cela s'apparente à une donation à terme de biens présents[46]. Cette « *donation future* » relève au sens fiscal des droits de mutation à titre gratuit en fonction du lien de parenté, en l'espèce nous rappelons que s'agissant du conjoint survivant, ce dernier est exonéré de droits[47], la réversion aurait lieu sans « *réévaluation fiscale*[48] ». Toutefois, la clause prévoit dans sa rédaction que si les donateurs venaient à divorcer la réversion serait sans objet et n'aurait pas lieu[49].

e) Constitution d'un Pacte Dutreil

Dans le cadre d'un engagement de conservation des actions dit « *Pacte Dutreil* [50] », la valeur des actions du lot revenant au donataire se voit minorée par l'exonération fiscale partielle. Cette disposition permet d'équilibrer les lots entre eux tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse. C'est cette option qui a été retenue dès le départ par le notaire.

- **Pour mémoire, nous rappelons brièvement la nature de ce pacte :**
  - Il s'agit d'un pacte fiscal d'engagement collectif de conservation d'actions de sociétés, permettant d'être exonéré de droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois quarts de la valeur des actions (sans limitation de montant).
  - Cette exonération partielle s'applique aux transmissions d'actions de société (quel que soit leur régime fiscal) exerçant notamment une activité commerciale.
- **Pour pouvoir s'appliquer, quatre conditions cumulatives sont requises :**
  - Un engagement collectif des donateurs de conservation des actions pour au moins deux ans. (Le donateur prend cet engagement pour lui et ses ayants cause à titre gratuit).
    - En l'espèce l'engagement de conservation n'étant pas préalable à notre acte, il est réputé acquis puisque le donateur détenait depuis plus de deux ans les titres et qu'il exerçait une fonction de direction.

---

[45] *C. civ., Art. 617*
[46] *Cass. Ch. mixte. 8 juin 2007 n° 05-10.727*
[47] *C.G.I., Art. 796-0 Bis*
[48] *C.G.I., Art. 796-0 Quater*
[49] *L. n° 2004-439, 26 mai 2004 relative au divorce, Art. 16*
[50] *C.G.I., Art. 787 B*

- Le donataire, ici le fils, doit à son tour s'engager à conserver les titres transmis pendant quatre ans à compter du jour de l'acte notarié (car l'engagement de conservation étant réputé être acquis). Cet engagement individuel de conservation est pris dans le corps de l'acte de donation[51].
- Le donataire doit s'engager à exercer une fonction de direction dans la société pour une durée de trois ans à compter de cette même date.

- La donation étant avec réserve d'usufruit, les droits de vote de l'usufruitier doivent être dans les statuts de la société, limités aux décisions concernant l'affectation des bénéfices.

- **L'exonération fiscale comme résultante du Pacte Dutreil :**
  - Les conditions énoncées auparavant étant réunies, le lot du donataire contenant les actions de la société bénéficie d'une exonération de trois quarts de leur valeur en nue-propriété.
    - Ce faisant, seulement 25% de la valeur en nue-propriété est soumise à fiscalité.

f) Constitution d'un bouclier juridique spécifique aux donateurs :

- Nous avons souhaité prévoir des clauses concernant l'inaliénabilité du bien pour préserver le droit d'usage et de jouissance des parents.
  - Clause d'interdiction d'aliénation :
    - Par laquelle on exclut que les donataires puissent vendre le bien sans l'accord des donateurs.
  - Clause de mise en garantie :
    - Par laquelle on empêche les donataires de donner en garantie d'une créance le bien.
- En outre, afin de permettre aux donateurs de se prémunir des conséquences liées à un éventuel changement du régime marital des donataires, nous avons prévu une série de clauses :
  - Clause d'exclusion de communauté :
    - Par laquelle on se prémunit d'un apport en communauté du bien par les donataires.
  - Clause d'exclusion d'indivision pacsimoniale :
    - Par laquelle on se prémunit d'un apport en indivision du bien par les donataires.

[51] *CF. Annexe 1.*

B. De la répartition optimisée et de l'accord final en l'étude

a) Des grandes phases de la répartition optimisée :

La mission se décompose en grandes phases, telles que décrites dans l'illustration ci-dessous :

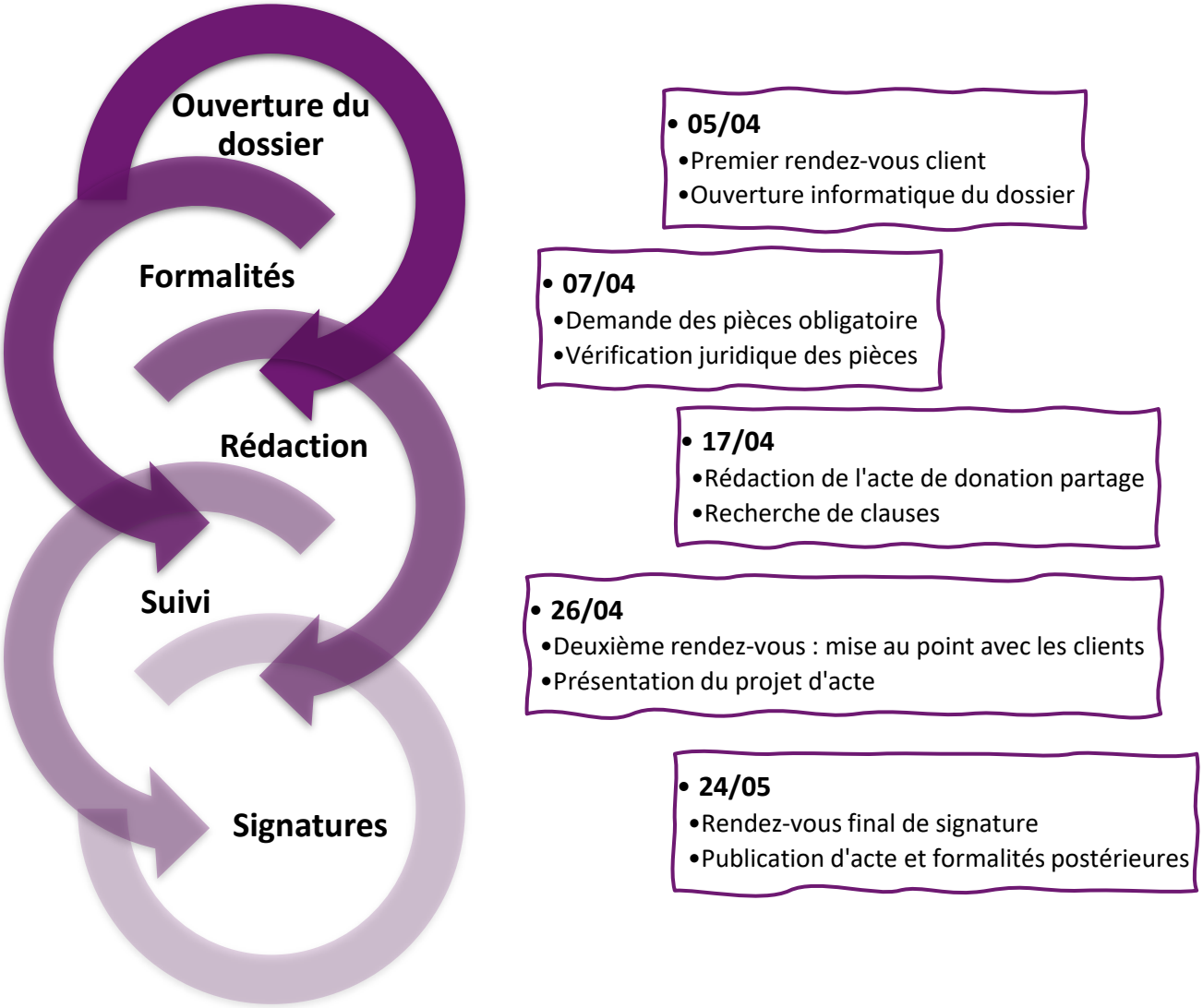


Figure 2 Processus détaillé de la mission

Lors de la dernière phase, Maître MORIN a procédé à la lecture de l'acte devant l'ensemble des parties. Il n'a pas manqué de mettre en exergue l'ensemble des points de l'acte qui confortaient la stratégie retenue en amont. Il a rappelé ensuite les droits et obligations des parties eu égard la situation nouvellement créée.

A la suite de quoi, le notaire, va longuement s'attarder sur les aspects financiers de l'opération qui nous occupe, de sorte que les clients aient une perception claire des avantages fiscaux obtenus du fait de l'anticipation. En effet il ne manquera pas d'opposer la liquidation des droits actuelle avec celle présentée lors du premier rendez-vous.

Nous reproduisons *in extenso,* les propos du notaire tant ils nous semblent exemplaires sur le plan didactique.

b) De la transmission de la nue-propriété :

- « *Dans la mesure où seule la nue-propriété est transmise, les droits ne sont calculés que sur la valeur de cette dernière*[52] ».

c) Détermination de la fiscalité de la réversion de l'usufruit :

- « *Cette réduction de l'assiette des droits permet de réaliser une économie de droits de donation qui est définitive puisque, sauf exception, la réunion de l'usufruit à la nue-propriété s'effectue en franchise d'impôt*[53] ».

[52] *C.G.I., Art. 669, I. Celle-ci est obligatoirement déterminée par application du barème fiscal déjà utilisé.*
[53] *C.G.I., Art. 1133.*

De façon schématique quoique fidèle, nous reproduisons les grandes lignes de la fiscalité de cette donation-partage.

Donateurs

Part réservée en usufruit ..... 500.000 €

Enfant 1 (fille)

Biens transmis : La résidence principale en nue-propriété (250.000 €)

Part lui revenant en nue-propriété ..... 250.000 €

A déduire abattement (des deux donateurs).....- 200.000 €

Part nette taxable ..... 50.000 €

Droits à payer :

	Tranche	Barème	Droits de succession
1	8 072,00 €	5,00%	403,60 €
2	4 037,00 €	10,00%	403,70 €
3	3 823,00 €	15,00%	573,45 €
4	34 068,00 €	20,00%	6 813,60 €

Total : .....8.194 €

Enfant 2 (fils)

Biens transmis : La résidence secondaire en nue-propriété (200.000 €) et les actions en nue-propriété (50.000€)

Part lui revenant en nue-propriété ..... 250.000 €

A déduire abattement (Des deux donateurs).....- 200.000 €

Part taxable sans dispositif Dutreil.....50.000 €

Minoration du dispositif Dutreil applicable aux actions

.....50.000€

Exonération Dutreil (75%).....- 37.500 €

Part nette taxable ..... 12.500 €

Droits à payer :

	Tranche	Barème	Droits de succession
1	8 072,00 €	5,00%	403,60 €
2	4 037,00 €	10,00%	403,70 €
3	391,00 €	15,00%	58,65 €

Total : .....866,00 €

Total dû par les donateurs: .....9.060,00 €

Figure 3 Tableau détaillé du calcul des droits

d) De l'acceptation de la libéralité par les donataires :

Cela étant dit, le notaire procède au recueil des signatures de l'ensemble des parties. Ces signatures valent consentement. Il convient d'ajouter que non seulement, les donataires acceptent la libéralité[54] mais que du fait de leurs signatures ils initient le transfert de propriété rendant irrévocable la donation.

Par ailleurs, s'agissant de la transmission de droits sur la résidence principale des époux, nous sommes fondés à évoquer un point incontournable du « *régime primaire impératif* » : nous faisons référence ici au recueil de leurs consentements[55] et des conséquences afférentes. Par la suite, à moyen terme, ledit acte sera publié au Service de la Publicité Foncière pour que le nouveau droit de propriété des donataires soit constaté et inscrit au fichier foncier.

e) Des moyens techniques mis à notre disposition

Nous avons disposé de l'intégralité du potentiel offert par la suite informatique INot®, pour la réalisation des différentes formalités préalables, ainsi que pour la rédaction de l'acte. En termes de moyens de documentation juridique, à nouveau nous avons pu bénéficier de l'intégralité des ressources de l'office, tant sur le plan livres, notices, memento, intranet que sur le plan des conseils d'autres collaborateurs de l'équipe mais également de l'ensemble de la formation dispensée à l'Université de Limoges dans le cadre des cours de Master.

f) Analyse réflexive sur notre pratique

Cette mission s'est déroulée sur deux mois. Nous avons pu grâce à la bienveillance de nos supérieurs observer et œuvrer intégralement sur le dossier. Nous avons pu assister à tous les rendez-vous avec les clients. De plus, nous avons pu consolider notre formation en apprenant d'autres techniques de rédaction, de gestion de dossier, le tout en rendant un dossier ambitieux, fiable sur le plan juridique.

- **Points négatifs :**

Ils sont très peu nombreux pour ne pas dire inexistants. La seule vraie contrainte réside dans les transports en commun de Nîmes Métropole et une certaine inadaptation aux horaires du monde du travail surtout lorsque l'on ne réside pas dans la ville centre. Tout cela nous fait prendre conscience de la nécessité d'organiser au mieux notre mobilité, d'autant plus si l'on souhaite apporter sa pierre à l'édifice quant à sa durabilité.

---

[54] *C. civ., Art. 932 et 933.*
[55] *C. civ., Art. 215 al. 3*

- **Points positifs :**

A nouveau, et comme pour chacune de nos expériences avec cette équipe, ce fut un immense plaisir d'en être une partie à nouveau, qui plus est pour une longue période continue. Nous souhaitons mettre en avant les nombreuses opportunités d'apprendre encore et encore à travers une multitude de dossiers, de rédactions, de présence en rendez-vous avec les différents notaires.

Mais encore nous avons pu consolider de très nombreuses connaissances acquises au cours de la formation universitaire, et mises en pratique au cours du stage, sans oublier les nombreuses astuces qu'il nous aurait fallu acquérir lentement tout au long de notre carrière.

Enfin, en alliant autonomie et responsabilité, nous avons pu bénéficier d'une certaine liberté quant à l'organisation de notre temps de travail. De ce fait nous avons pu nous rendre disponible pour réaliser d'autres missions pas forcément programmées.

Cette mission nous aura permis d'intégrer que par la pratique nous consolidons un grand nombre de connaissances abordées sur les bancs de l'Université et dont toute l'étendue n'est pas forcément appréhendée sur le moment.

Plus que jamais nous souscrivons à la création d'Albert BONY : « *Inter Folia Fulget* » et « *Scientia et Labore* ». [56]

4. Conclusion

S'il ne fallait retenir que quelques éléments en guise de conclusion, nous dirions que plus que jamais nous sommes convaincus que le droit demeure la pierre angulaire dans les règlements des rapports humains.

Organiser la transmission anticipée d'un patrimoine ne revient-il pas *in fine* à préserver le fruit du travail d'une vie en le grevant du sceau du « *fait du prince* », mais au contraire en prenant appui sur ce que permet la loi au sein d'un pacte de famille. C'est là que « *l'apport* » du magistrat de l'amiable s'avère déterminant à nos yeux. En effet ce dernier sans léser ni les héritiers ni l'Etat aura su préserver le « *passé* » et créer les bases de sa prolongation dans un avenir légal et sain.

« *La part* » du notaire est à nos yeux essentielle tant elle s'évertue à ne jamais saper les fondements d'une société profondément démocratique. En effet, par ses conseils éclairés, le notaire ne consacre-t-il pas « *le libre consentement à l'impôt* » ?

---

[56] *Professeur de littérature britannique du XVIIIe siècle et vice-président de l'Université de Lyon, ce qui signifie en français : « Elle jaillit d'entre les pages » et « Par la connaissance et le travail », citations devenues devises de l'Université de Lyon II.*

5. Bibliographie

- *Code Civil 2023, © Editions Dalloz*
- *Code de Commerce 2023, © Editions Dalloz*
- *Code Général des Impôts 2023, © Editions Dalloz*
- *Guide du formaliste 2017, © Editions Francis Lefebvre*
- *Memento de Gestion immobilière 2023, © Editions Francis Lefebvre*
- *Memento Droit de la famille 2022-2023, © Editions Francis Lefebvre*
- *Memento Fiscal 2023, © Editions Francis Lefebvre*
- *Memento Successions et libéralités 2023, © Editions Francis Lefebvre*
- *Madame la professeure Gulsen YILDIRIM, Successions et libéralités, cours magistral, 2022, Université de Limoges, Master 1 DPGCF.*
- *Maître Céline LONGEQUEUE (notaire à Limoges), Fiscalité des transmissions à titre gratuit, cours magistral, 2023, Université de Limoges, Master 2 DPGCF.*
- *Maître Frédéric COLASSON (avocat au barreau de Bordeaux), Fiscalité de l'entreprise et de sa transmission, cours magistral, 2023, Université de Limoges, Master 2 DPGCF.*
- *Mesdames les professeures Gulsen YILDIRIM ; Annie Chamoulaud-Trapiers ; Nicole Petroni-Maudière ; Nadège Baud, droit patrimonial de la famille, cours magistraux, 2023, Université de Limoges, Master 2 DPGCF.*
- *Monsieur le professeur Karl LAFAURIE, Organisation contractuelle des transmissions patrimoniales, cours magistral, 2023, Université de Limoges, Master 2 DPGCF.*
- *Barèmes rapides A1 et A2, Editions Langloÿs®*
- *Schéma de la fiscalité successorale édition 2023, ® Coutot-Roehrig, étude généalogique*

6. Sitographie

- https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14198
- https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1266
- https://www.economie.gouv.fr/entreprises/succession-cession-entreprises
- https://www.bruno-bedaride-notaire.fr/lexique-juridique-et-fiscal-de-bedaride-notaire-d-affaires.html
- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/
- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006069577
- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000005634379/
- https://www.notaires.fr/fr/donation-succession/donation/succession-donation-partage-et-donation-transgenerationnelle
- https://bpifrance-creation.fr/encyclopedie/ceder-entreprise-etapes/trouver-acquereur/transmission-a-titre-gratuit-lentreprise-0
- https://www.notaires.fr/fr/entreprise/transmission-reprise/dispositif-dutreil-et-transmission-dentreprise-familiale
- https://chambre-gironde.notaires.fr/2022/07/11/pacte-dutreil-et-transmission-dentreprise-familiale/
- https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6509-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DMTG-10-20-40-10-20210406
- https://www.infogreffe.fr/documents-officiels

7. Annexes

101
FM/MM/YA

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Le [redacted]
A NIMES (Gard), 9, Rue de Sauve
PARDEVANT Maître Frédéric MORIN Notaire membre de la Société Civile Professionnelle « Sophie NOUGUIER, Frédéric MORIN, Antony FLAISSIER et Stéphanie DUJARDIN - LE MERRER, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à NIMES 9, Rue de Sauve, soussigné ,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR(S)

Monsieur [redacted], Chef d'entreprise, et Madame [redacted], [redacted], demeurant ensemble à [redacted]

Monsieur est né à [redacted] le,
Madame est née à [redacted] le.
Mariés à la mairie de [redacted] le [redacted] sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

Ci-après figurant sous le nom le **"DONATEUR"**.

DONATAIRES

1°/ Madame [redacted], [redacted], demeurant à [redacted] [redacted].
Née à [redacted] le Célibataire.
Ayant conclu avec Monsieur [redacted] un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le [redacted], enregistré à la mairie de [redacted] le [redacted].
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

2°/ Monsieur [redacted], [redacted], époux de Madame [redacted], demeurant à [redacted].
Né à [redacted] le [redacted].
Marié à la mairie de [redacted] le [redacted] sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

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

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

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.
Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.
En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

DONATION-PARTAGE

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

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

- Biens communs de MONSIEUR [redacted] et MADAME [redacted]

Article un : Actions de la SAS « [redacted] »

La nue-propriété des 12240 actions numérotées de 9 à 12248 de la société [redacted] dénommée S.A.S [redacted] dont le siège social est à [redacted] au capital de [redacted], identifiée sous le numéro SIREN [redacted].

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par les **DONATEURS** évalué, eu égard à leur âge à 50% soit, **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR).**

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR).**
Ci, ... **50 000,00 EUR**

Article deux : Maison de [redacted]

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

A NIMES (GARD) [redacted],

1°/ Une maison à usage d'habitation
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
[redacted]	[redacted]		00 ha 31 a 35 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

2°/ Et les droits indivis d'UN SIXIEME (1/6) de la parcelle à usage de voirie et espaces verts.

Section	N°	Lieudit	Surface
[redacted]	[redacted]		00 ha 04 a 69 ca

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître [redacted] notaire à NIMES le [redacted] publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le [redacted].

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, soit: CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125 000,00EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, soit: CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125 000,00EUR)

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS,

Ci, ... 250 000 ,00 EUR

Article trois : Maison de [redacted]

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

A CAISSARGUES (GARD) [redacted]

Une maison à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
[redacted]	[redacted]		00 ha 24 a 09 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître [redacted] notaire à NIMES le [redacted] publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le [redacted].

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :
- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, soit: CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, soit: CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT MILLE EUROS,
Ci, ... 200 000,00 EUR

Valeur totale de la masse en pleine propriété ..... : 1 000 000,00 EUR

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR).**

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Madame [redacted] (FILLE)

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse
A NIMES (GARD) [redacted]
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
[redacted]	[redacted]		00 ha 31 a 35 ca

D'une valeur en nue-propriété de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS,
Ci,..... 250 000,00 EUR

Soit total égal à ..... 250 000,00 EUR

Attributions à Monsieur

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse
(actions)

D'une valeur en nue-propriété de CINQUANTE MILLE EUROS,
Ci,..... 50 000,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article trois de la masse
A CAISSARGUES (GARD) [redacted]
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
[redacted]	[redacted]		00 ha 24 a 09 ca

D'une valeur en nue-propriété de DEUX CENT MILLE EUROS,
Ci,..... 200 000,00 EUR

Soit total égal à ..... 250 000,00 EUR

QUATRIEME PARTIE
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de toute indivision pacsimoniale 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**.

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.

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

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

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE,** qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes.

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

CONCERNANT LES ACTIONS DE LA S.A.S [redacted]

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la réserve d'usufruit.

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION

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

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

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

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

À titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation-partage soit rapportée à la succession ainsi que lui permettent les dispositions de l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

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

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

I. EN CE QUI CONCERNE LES BIENS IMMOBILIERS

Le **DONATAIRE** est nu-propriétaire à compter de ce jour du ou des biens immobiliers donnés et compris dans son attribution.

Il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

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

Les **DONATEURS** se réservent expressément l'usufruit du ou des biens communs donnés leur vie durant.

En outre, chaque donateur constitue, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif sur la totalité du ou des biens communs donnés. Cet usufruit s'exercera, sans réduction, dès le décès du prémourant d'entre eux et s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

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

Par exception aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, les **DONATEURS** entendent faire bénéficier le survivant d'entre eux de cet usufruit successif en sus de l'usufruit légal du conjoint survivant.

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit par le divorce entre le **DONATEUR** et son conjoint bénéficiaire, sauf volonté contraire du **DONATEUR** exprimée au moment du divorce. Elle sera également rendue caduque en cas de décès du **DONATEUR** postérieur à une requête ou demande en divorce ou séparation de corps formée judiciairement par l'un ou l'autre des époux. Il en sera de même si le décès est postérieur à la signature d'une convention de divorce ou de séparation de corps par consentement mutuel.

Elle est également révocable par le **DONATEUR** à tout moment pendant le mariage.

Subrogation réelle prix de vente des biens donnés

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 nu(s)-propriétaire(s) s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en toute propriété du prix représentatif de ceux-ci. Le **DONATAIRE** devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

II. EN CE QUI CONCERNE LES TITRES ACTIONS

Au moyen de la présente donation-partage, le **DONATAIRE** aura la nue-propriété des actions données et attribuées à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

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

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

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

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

Il est expressément convenu que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation-partage s'imputera, le moment venu, sur ses droits dans la succession ainsi que le prévoit l'article 758-6 du Code civil.

Le Notaire soussigné a porté en tant que de besoin à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil: *« Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme»* précisant que l'irrévocabilité des donations de biens présents ne s'appliquent pas aux donations entre époux de biens présents qui ne prennent pas effet au cours du mariage.

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

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Caducité de la réversion d'usufruit

La présente institution contractuelle sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps, ou encore en cas de jugement de divorce ou de séparation de corps passé ou non en force de chose jugée, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

Cette volonté contraire sera constatée par le juge soit au moment de l'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps soit au moment du prononcé du divorce et rendra irrévocable l'institution contractuelle.

PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE DIVIDENDES

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

Dès cette date, il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces titres.

CONDITIONS GENERALES

La donation 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.

Ils prendront le ou les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Ils feront leur 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**.

SERVITUDES

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.

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.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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.

- 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.

- Impôt sur la fortune immobilière :

En ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière, le **BIEN** sera à intégrer dans le seul patrimoine de l'usufruitier d'après sa valeur en pleine propriété conformément au premier alinéa de l'article 968 du Code général des impôts.

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à NIMES (GARD)

Un état hypothécaire délivré le [redacted] et certifié à la date du [redacted] ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

En ce qui concerne le bien sis à CAISSARGUES (GARD)

Un état hypothécaire délivré le [redacted] et certifié à la date du [redacted] ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

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.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX DE LA S.A.S [redacted]

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé en date du [redacted], enregistrés.

La société a pour objet : [redacted]

La société est actuellement dirigée par Monsieur [redacted].

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

- [redacted]

Publication :

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

MODIFICATION DES STATUTS

Mise à jour des statuts

Le notaire soussigné fera publier la modification des statuts au greffe du tribunal de commerce compétent.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

En ce qui concerne le bien sis à NIMES (GARD)

[redacted]

En ce qui concerne le bien sis à CAISSARGUES (GARD)

[redacted]

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

Application de l'article 787 B du Code général des impôts dit « Pacte Dutreil »

L'article 787 susvisé, b) 4ème alinéa dispose que l'engagement est réputé acquis lorsqu'un certain pourcentage des parts ou actions et des droits de vote est détenu depuis au moins deux ans par une personne physique seule, son conjoint ou partenaire, et qu'au moins l'un d'entre eux exerce depuis plus de deux ans l'une des fonctions de direction limitativement énumérées au 1er de l'article 885 O bis du Code général des impôts lorsque la société est soumise à l'impôt sur les sociétés ou son activité professionnelle s'il s'agit d'une société de personnes visée aux articles 8 et 8 ter dudit Code, société dont l'activité est éligible au bénéfice de ces dispositions. Etant précisé que l'exigence de l'activité éligible aux dispositions de l'article 787 B doit être satisfaite à compter de la conclusion de l'engagement de conservation et jusqu'à son terme.

Ce pourcentage doit porter sur des titres représentant au moins 17% des droits financiers et 34% des droits de vote attachés aux titres de la société (pourcentage ramené à 10% des droits financiers et 20% des droits de vote si les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé).

En l'espèce ces conditions sont remplies par le **DONATEUR** ainsi déclaré.

Le **DONATAIRE** demande, le bénéfice de l'exonération des trois quarts de la valeur de ces titres tel que prévue à l'article 787 B du Code général des impôts.

Pour l'application de ce dispositif, il s'engage à :

- Conserver les titres à hauteur des pourcentages sus-indiqués.
- Les conserver, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit pendant une durée de quatre années.
- Exercer (lui-même ou conjointement avec le donateur même si ce dernier n'a plus de titres soumis à engagement de conservation ou conjointement avec un associé signataire) pendant les trois années qui suivent la donation, au sein de ladite société :
    - s'il s'agit d'une société de personnes, son activité principale ;
    - s'il s'agit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, l'une des fonctions de direction énumérées au 1° du III de l'article 975 du Code général des impôts ;
    - etant observé que cette fonction peut être assurée par une personne physique ou morale signataire de l'engagement, quand bien même celle-ci ne détiendrait plus de titre soumis à cet engagement. En outre, dans la mesure où les ayants droit ne sont pas en mesure de poursuivre effectivement l'exploitation (minorité, mesure de protection) un mandataire peut être désigné pour le faire dans leur intérêt. Les fonctions peuvent être exercées alternativement par les associés.
- S'interdire pendant la période de quatre ans susvisée toute cession à titre gratuit ou à titre onéreux, échange ou apport portant sur tout ou partie de ces titres reçus aux présentes. Toutefois, la donation à un descendant du donateur ne remettra pas en cause l'exonération partielle lorsque le ou les donataires poursuivent l'engagement jusqu'à son terme.
- Ne pas inscrire les titres sociaux en question sur un compte PME innovation mentionné à l'article L 221-32-4 du Code monétaire et financier.

Le **DONATAIRE** déclare être informé :

- Que cet engagement de conservation des titres devra être adressé à l'administration fiscale afin de lui être opposable.
- Que dans un délai de trois mois à compter du terme de son engagement individuel de conservation de quatre années, il devra adresser au service des impôts une attestation de la société certifiant que les conditions légales de l'exonération partielle ont été respectées de manière continue depuis la date de la donation.
- Du risque de déchéance du régime de faveur et des sanctions fiscales prévues par l'article 1840 G ter du Code général des impôts en cas de non-respect de l'engagement fiscal.

Lesdits titres sont évalués à **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00EUR),** exonérés des droits de mutation à titre gratuit pour les ¾ de leur valeur soit **TRENTE SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (37 500,00 EUR).**
Soit une assiette taxable **de DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS (12 500,00 EUR).**

DECLARATIONS FISCALES

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

La situation fiscale est la suivante :

RECAPITULATIF :

1 °/ Madame [redacted] (Fille) :

Part lui revenant :	250 000,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	250 000, 00 €
Abattement applicable :	- 200 000, 00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 200 000,00 €
Part nette taxable :	50 000, 00 €
Droits à payer :	8 194, 00 €

Part taxable	Taux	Droits
De 0 à 8 072 €	5%	403, 60 €
De 8 072 € à 12 109 €	10%	403, 70 €
De 12 109 € à 15 932 €	15%	573, 45 €
De 15 932 € à 50 000 €	20%	6 813,60
Total :		8 194, 00 €

2°/ Monsieur [redacted] (Fils) :

Part lui revenant :	250 000,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 37 500, 00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	212 500, 00 €
Abattement applicable :	- 200 000, 00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 200 000, 00 €
Part nette taxable :	12 500, 00 €
Droits à payer :	866 , 00 €

Part taxable	Taux	Droits
De 0 à 8 072 €	5%	403, 60 €
De 8 072 € à 12 109 €	10%	403, 70 €
De 12 109 € à 12 500 €	15%	58, 65 €
Total :		866, 00 €

Total des droits à payer **9 060, 00€**

PUBLICITE FONCIERE

(ARTICLE 791 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

L'acte sera publié 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.

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises au droit fixe de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) qui sera versé au service de la publicité foncière de NÎMES 1ER.

FRAIS

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

TITRES

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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.

8. Table des abréviations :

Al. : Alinéa

Art. : Article

Bull. : Bulletin

C. civ. : Code civil

C. com. : Code de commerce

C.F : Confer

C.G.I : Code général des impôts

Cass. : Cours de cassation

Ch. Mixte : Chambre mixte

Civ. : Civile

D.P.G.C.F : Master de Droit du Patrimoine et de la Gestion des Conflits Familiaux

E.H.F : Etat Hors Formalités

L. : Loi

Op. Cit. : Opus Citatum

P.r : Professeur

R.A.A.R : Renonciation Anticipée à l'Action en Réduction

R.C.S : Registre du Commerce et des Sociétés

S. : Suivants

S.A.S : Société par Actions Simplifiée

S.C.P : Société Civile et Professionnelle

S.P.F : Service de la Publicité Foncière

9. Table des matières

1. Remerciements : 2

2. Présentation de la structure 3

A. Histoire de l'étude 3

B. Organigramme de l'Etude 4

Sommaire : 5

3. Introduction 6

I. « *L'apport* » du notaire dans l'élaboration de la stratégie de transmission des biens 8

A. Du Bilan patrimonial familial et de l'intérêt de l'Anticipation 8

B. Du type d'actes à élaborer et des droits à transmettre 11

II. « *La part* » du notaire dans l'organisation de la répartition des biens 15

A. De la détermination des lots et des modes de répartition 15

B. De la répartition optimisée et de l'accord final en l'étude 19

4. Conclusion 23

5. Bibliographie 24

6. Sitographie 24

7. Annexes 26

8. Table des abréviations : .....

9. Table des matières .....