

2010

**LE 25 FÉVRIER 2010**

**DONATION ENTRE VIFS  
PAR  
MONSIEUR JEAN-JACQUES PAGOT  
AU PROFIT DE SON FILS  
MONSIEUR FRANÇOIS-VICTOR PAGOT**

L'AN DEUX MILLE DIX  
LE VINGT-~~CINQ~~ FEVRIER

**Maître Laurent VINCENT**, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle "Laurent VINCENT - Guillaume CARRÉ, Notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaires d'un office notarial", dont le siège est à SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX (Vienne), Allée des Bosquets, soussigné,

A reçu le présent acte authentique,  
A la requête des personnes ci-après identifiées.

**DONATION ENTRE VIES**  
**EN AVANCEMENT DE PART SUCCESSORALE.**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

Les personnes requérantes, parties au présent acte, sont :

**DONATEUR**

**Monsieur Jean-Jacques, Georges PAGOT**, avocat à la cour, divorcé de Madame Catherine, Bernadette FRANCOIS dit SORTON, et non remarié, demeurant à TERCE (86800), Lieudit "La Thibaudière".

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à PLEUMARTIN (86450), le 26 janvier 1943.

De nationalité Française.

Divorcé de Madame Catherine FRANCOIS dit SORTON suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de POITIERS (86000), le 19 octobre 1981.

*Ci-après dénommé le "DONATEUR"*

FVP      M /

**DONATAIRE**

**Monsieur François-Victor, Bernard, Jacques PAGOT**, artiste, célibataire majeur, demeurant à TERCE (86800), Lieudit "La Thibaudière".

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à POITIERS (86000), le 25 mars 1980.

De nationalité Française.

*"Ci-après dénommé le DONATAIRE"*

**LIEN DE PARENTE**

Monsieur François-Victor PAGOT déclare qu'il est le fils légitime de Monsieur Jean-Jacques PAGOT, donateur aux présentes, **son seul et unique présumé héritier**, comme étant issu de son union avec Madame Catherine FRANCOIS dit SORTON.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

Monsieur Jean-Jacques PAGOT et Monsieur François-Victor PAGOT sont ici présents.

*Préalablement aux présentes, et afin d'en faciliter la compréhension, il est procédé à l'exposé ci-après, concernant la Société Civile Immobilière du 8 Rue Sainte Radegonde.*

**EXPOSE**

**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 8 RUE SAINTE  
RADEGONDE**

**- I - Constitution de la société**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 9 novembre 1990, il a été constitué entre :

- Monsieur Jean-Jacques PAGOT, susnommé,
- Et, Monsieur Jean-Pierre GILBERT, avocat, demeurant à POITIERS (Vienne) 8 rue Saint-Radegonde, époux de Madame Françoise Denise LAIR, Né à SAULGE (Vienne) le 22 septembre 1940, Décédé à BONNEUIL MATOURS (Vienne) le 17 mai 1995.

Une société civile immobilière dénommée : "**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 8 RUE SAINTE-RADEGONDE**".

Cette société au capital de mille francs (1.000,00 Frs) a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans (99 ans), à compter de la date

FUP MR |

d'immatriculation de ladite société au registre du commerce et des sociétés de POITIERS (Vienne).

L'objet social est ainsi défini : *"L'acquisition d'un ensemble immobilier sis au premier étage d'un immeuble sis lui-même 8 rue Sainte-Radegonde à POITIERS, décrit au bâtiment A du règlement de copropriété établi par Maître François GASSE, Notaire à POITIERS (Vienne), l'ensemble devant être acquis par la SCI étant constitué par les lots n°2 (devenu lot n°23), lot n°4 (devenu lot n°22), lot n°5 (devenu lot n°25) du bâtiment A, le tout étant actuellement la propriété indivise de Monsieur Jean-Pierre GILBERT et Monsieur Jean-Jacques PAGOT.*

*Et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, et susceptibles d'en favoriser la réalisation dès lors qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société".*

Le capital social a été divisé en 10 parts, de 100,00 Frs chacune, et réparties initialement de la manière qui suit :

A Monsieur Jean-Jacques PAGOT, cinq (5) parts, numérotées de 1 à 5,	
Ci,.....	5
A Monsieur Jean-Pierre GILBERT, cinq (5) parts, numérotées de 6 à 10,	
Ci, .....	5
	-----
Total des parts	10

#### **Gérance**

Le gérant de cette société est Monsieur Jean-Jacques PAGOT, susnommé, donateur aux présentes.

#### **Immatriculation**

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS (Vienne), sous le numéro 380 290 957.

#### **Clauses statutaires relatives aux mutations entre vifs**

La clause I. du 5.0 du -V- des statuts de la SCI ci-dessus dénommée prévoit les dispositions suivantes en cas de mutation entre vif, ci-après littéralement rapportées :

*" Toutes mutations entre vifs de parts sociales sont constatées par acte authentique ou sous seing privé.*

*Elles deviennent opposables à la société, soit après avoir été acceptées par un gérant dans un acte authentique, soit par une signification faite à la société par acte d'huissier de justice.*

*Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement des formalités ci-dessus, puis de la formalité du dépôt de deux originaux enregistrés ou de deux copies authentiques de l'acte qui les constate au greffe du Tribunal, en annexe au registre du commerce et des sociétés."*

FUP 

La clause 6.0.0 du -VI- des statuts de la SCI ci-dessus dénommée prévoit notamment les dispositions suivantes en cas de mutation entre vif, ci-après littéralement rapportées

*" Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, si ce n'est entre associés ou entre conjoints ainsi qu'entre ascendants et descendants, est soumise à l'agrément de tous les associés (...)"*

## **- II - Vente d'un immeuble à la SCI du 8 rue Sainte Radégonde**

Aux termes d'un acte reçu par Maître François GASSE, Notaire à POITIERS (Vienne), le 19 décembre 1990, Messieurs Jean-Jacques PAGOT et Jean Pierre GILBERT ont vendu à la SCI du 8 rue Sainte Radégonde, susnommée, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Une copie authentique dudit acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de POITIERS (Vienne), le 5 février 1991, Volume 1991P, Numéro 1152.

### Commune de POITIERS (Vienne) 8 rue Sainte Radégonde

*Dans un ensemble immobilier sis à POITIERS (Vienne), 8 rue Sainte Radégonde, comprenant 5 bâtiments (A, B, C, D, E), figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 99 de la section CE pour une contenance de 10 ares et 16 centiares, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître GASSE, notaire à POITIERS (Vienne) le 25 juin 1979, publié au Bureau des Hypothèques de POITIERS (Vienne) le 10 août 1979, volume 7266 numéro 8,*

*- modifié suivant acte reçu par le même notaire le 25 juin 1979, publié au Bureau des Hypothèques de POITIERS (Vienne) le 10 août 1979 volume 7266 numéro 12 ;*

*- refondu suivant acte reçu par le même notaire le 6 avril 1990, publié au Bureau des Hypothèques de POITIERS (Vienne) le 6 juin 1990 volume 1990 P numéro 4910 ;*

*- refondu et modifié suivant acte reçu par Maître LOCHON, notaire à VERRIERES (Vienne), le 1<sup>er</sup> septembre 1997, publié au Bureau des Hypothèques de POITIERS (Vienne) le 22 septembre 1997 volume 1997 P numéro 8702.*

### Les parts et portions divisées et indivises suivantes :

#### LOT NUMERO VINGT-DEUX (22)

- Un local de water-closets au premier étage à droite de l'escalier ;*
- Les un /mille cinquièmes (1/1.005<sup>èmes</sup>) de la propriété indivise du sol et des parties communes générales ;*
- Et les deux /mille cinquièmes (2/1.005<sup>èmes</sup>) des parties communes spéciales au bâtiment.*

FJP M I

LOT NUMERO VINGT-TROIS (23)

- Une partie d'appartement à usage de bureaux situé au premier étage, comprenant : quatre pièces et sanitaires.
- Et les cent quatre vingt-quatre /mille cinquièmes (184/1.005<sup>èmes</sup>) de la propriété indivise du sol et des parties communes générales ;
- Et les deux cent trente six/mille cinquièmes (2/1.005<sup>èmes</sup>) des parties communes spéciales au bâtiment.

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25)

- Une partie d'appartement à usage de bureaux situé au premier étage.
- Les cent quinze /mille cinquièmes (115/1.005<sup>èmes</sup>) de la propriété indivise du sol et des parties communes générales ;
- Et les cent quarante sept /mille cinquièmes (147/1.005<sup>èmes</sup>) des parties communes spéciales au bâtiment.

**- II - Décès de Monsieur Jean-Pierre GILBERT**

Monsieur Jean-Pierre GILBERT est décédé à BONNEUIL MATOURS (Vienne), le 17 mai 1995, laissant pour recueillir sa succession :

1ent - Madame Françoise LAIR, son épouse survivante.

Avec laquelle il était marié en première noce sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître NAIL, notaire à TOURS (Indre et Loire) le 30 juin 1966, préalable à leur union célébrée à la mairie de TOURS, le 30 juin 1966.

Et donataire en vertu d'un acte reçu par Maître DARRES, notaire à POITIERS (Vienne), le 14 octobre 1977, pour le cas arrivé d'existence d'héritier à réserve de l'une ou l'autre des quotités disponibles entre époux, au choix du donataire;

2ent - Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, réduit à la nue-propriété des biens composant la succession par suite de l'option de Madame GILBERT aux termes d'un acte reçu par Maître MENARD, notaire à POITIERS (Vienne) le 9 décembre 1995,

1°) Monsieur François GILBERT,

2°) Et Mademoiselle Aude GILBERT,

Ses deux enfants nés de son union avec Madame Françoise LAIR, son épouse survivante.

Par suite du décès de Monsieur GILBERT, les parts sociales ci-dessus désignées se sont trouvées appartenir conjointement et indivisément à Madame Françoise GILBERT, son épouse survivante qui a accepté la donation à elle faite par son mari et à Monsieur François GILBERT et Mademoiselle Aude GILBERT, ses enfants qui ont accepté purement et simplement sa succession.

**- III - Partage partiel de la SCI en date du 30 octobre 1998**

Aux termes d'un acte contenant partage partiel, reçu par Maître Jean MENARD, notaire à POITIERS (Vienne), le 30 octobre 1998, dont une copie

FJP

no/

authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de POITIERS (Vienne), le 28 décembre 1998, Volume 1998P, Numéro 11183 ; les associés de la société suite au décès de Monsieur Jean-Pierre GILBERT, savoir :

- Monsieur Jean-Jacques PAGOT,
- Madame Françoise GILBERT,
- Monsieur François GILBERT,
- Et Mademoiselle Aude GILBERT,

Ont décidé d'un commun accord de procéder au partage partiel de la société en retirant de l'actif social de ladite société les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Commune de POITIERS (Vienne)  
8 rue Sainte Radégonde

*Dans un ensemble immobilier sis à POITIERS (Vienne), 8 rue Sainte Radégonde, comprenant 5 bâtiments (A, B, C, D, E), figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 99 de la section CE pour une contenance de 10 ares et 16 centiares, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître GASSE, notaire à POITIERS (Vienne) le 25 juin 1978, publié au Bureau des Hypothèques de POITIERS (Vienne) le 10 août 1979, volume 7266 numéro 8,*

*- modifié suivant acte reçu par le même notaire le 25 juin 1979, publié au Bureau des Hypothèques de POITIERS (Vienne) le 10 août 1979 volume 7266 numéro 12 ;*

*- refondu suivant acte reçu par le même notaire le 6 avril 1990, publié au Bureau des Hypothèques de POITIERS (Vienne) le 6 juin 1990 volume 1990 P numéro 4910 ;*

*- refondu et modifié suivant acte reçu par Maître LOCHON, notaire à VERRIERES (Vienne), le 1<sup>er</sup> septembre 1997, publié au Bureau des Hypothèques de POITIERS (Vienne) le 22 septembre 1997 volume 1997 P numéro 8702.*

Les parts et portions divisées et indivises suivantes :

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)

*Un local comprenant : deux pièces, un dégagement et un lavabo situé au premier étage, pour une surface utile de 44m<sup>2</sup>.*

*Les soixante dix sept / neuf cent quatre vingt seizièmes (77/996<sup>ème</sup>) des parties communes générales,*

*Et les quatre vingt seize / neuf cent quatre vingt seizièmes (96/996<sup>ème</sup>) des parties communes spéciales du bâtiment A.*

*Et la jouissance privative y attachée d'un parking situé dans la cour, portant le numéro P1 du plan de masse.*

Ledit bien immobilier retiré de l'actif de la société a été attribué au Consorts GILBERT pour les remplir du montant de leurs droits dans ce partage partiel de la société, aux termes duquel les consorts GILBERT se sont retirés de la société.

Suite à ce partage partiel de la société, les associés ont décidé que la partie des parts sociales qui appartenaient aux consorts GILBERT se trouveraient purement et simplement annulée.

A la suite de cette annulation, le capital social de la société se trouve réduit de mille francs (1.000,00 Frs) à cinq cents francs (500,00 Frs), divisé en cinq (5) parts sociales de cents francs (100,00 Frs), appartenant à Monsieur Jean-Jacques PAGOT, susnommé, et numérotées de 6 à 10.

Etant ici précisé que ces modifications on fait l'objet d'une mise à jour des statuts de la société.

### **- III - Mention du 1<sup>er</sup> janvier 2002**

Conversion du capital social en euros effectuée d'office par le Greffier du Tribunal de Commerce en application du décret n° 2001-474 du 30 mai 2001, capital porté à soixante-seize euros et vingt-deux centimes (76,22 €).

### **- IV - Immeuble sis à POITIERS (Vienne)**

Ladite Société est propriétaire d'un immeuble sis à POITIERS (Vienne) 8 rue Sainte Radégonde,

Ledit immeuble est évalué à la somme de quatre vingt-dix mille euros (90.000,00 €).

Cet immeuble étant le seul actif de la Société, il résulte que la valeur des actifs nets de la société s'élève à quatre vingt-dix mille euros (90.000,00 €).

En conséquence de quoi, la valeur vénale de la part sociale d'élève à la somme de dix-huit mille euros (18.000,00 €).

*Ceci exposé, il est passé à la donation objet des présentes.*

### **DONATION**

LE DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, fait, par ces présentes, **DONATION EN AVANCEMENT DE PART SUCCESSORALE**, au DONATAIRE, Monsieur François-Victor PAGOT, qui accepte, **de LA NUE-PROPRIETE des biens ci-après désignés,**

### **DESIGNATION DES BIENS DONNES**

#### **ARTICLE 1**

**LA NUE-PROPRIETE de :**

**COMMUNE DE POITIERS (Vienne)**  
**35 rue du Marché Notre-Dame**

FSP

M



Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé "RESIDENCE HERMES", situé à POITIERS (Vienne), 35 rue du Marché Notre-Dame, composé de :

*1ent.*- Un ensemble de bâtiment et cour, comprenant :

- a) Un bâtiment sur rue avec ailes en retour élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de deux étages,
- b) Cour derrière,
- c) Bâtiment sur cour élevé sur caves et garages, d'un rez-de-chaussée, deux étages et combles aménageables.

Ledit bien immobilier figurant au cadastre de la manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
BP	227	35 RUE DU MARCHÉ NOTRE-DAME	Sol	0	10	15

*Tel que ledit bien figure en teinte jaune sur le plan cadastral.*

*2ent.*- Et le LOT UN de l'état descriptif de division ci-après énoncé figurant au cadastre de la manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
BP	229	35 RUE DU MARCHÉ NOTRE-DAME	Sol	0	01	73

Lot numéro UN : Le sol de la parcelle de 173m<sup>2</sup>, objet de l'état descriptif, mais en surface seulement, destiné à l'aménagement de place de stationnement et allé d'accès, à l'exclusion de toute construction.

*Tel que ledit bien figure en teinte jaune sur le plan cadastral.*

**Les parts et portions divisées et indivises suivantes :**

**LOT NUMERO QUATRE (4)**

Au rez-de-jardin du Bâtiment B, portant le numéro 4 du plan :  
Un garage et une cave avec accès par la cour de la Chambre de Commerce et à la voie publique rue Jean Jaurès.  
Et les neuf / millième (9/1.000<sup>ème</sup>) des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX-SEPT (17)**

Au premier étage du bâtiment B, porte face à l'escalier E8, portant le numéro 17 du plan.

Un appartement comprenant : entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, water-closets, une buanderie et un cellier.

TCP  
M

Et les cinquante-trois/millième (53/1.000<sup>ème</sup>) des parties communes générales.

Les biens dont la désignation est établie ci-dessus, sont plus généralement appelés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel qu'il existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

LE DONATAIRE déclare bien connaître L'IMMEUBLE pour l'avoir visité en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

Le Notaire rédacteur a établi la désignation qui précède tant d'après les anciens titres de propriété que d'après des énonciations de toutes les parties, avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

LE DONATAIRE déclare dispenser le notaire soussigné et LE DONATEUR de faire plus ample désignation de L'IMMEUBLE et de ses éléments d'équipement.

▪ **Effet relatif**

Donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître Eric SABATIER, Notaire associé à POITIERS (Vienne), le 16 juin 1994 ; dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de POITIERS (Vienne), le 12 juillet 1994, Volume 1994P, Numéro 5851.

La donation dont s'agit a pu recevoir sa pleine et entière exécution, par suite du décès des donateurs arrivés depuis, celui de Madame Jeannine PAGOT née VICTOR, à POITIERS (Vienne), le 25 décembre 2008, et celui de Monsieur Georges PAGOT, à TERCE (Vienne), le 20 septembre 2009.

▪ **Evaluation**

L'immeuble est évalué en pleine propriété à la somme de deux cent vingt mille euros (220.000,00 €),

Soit pour la nue-propriété donnée, ainsi qu'il sera détaillé ci-après, et compte tenu de l'âge du donateur, la somme de cent trente-deux mille euros (132.000,00 €).

▪ **Etat descriptif de division - règlement de copropriété**

Un état descriptif de division-règlement de copropriété, inclus dans un acte reçu par Maître DARRES, notaire à POITIERS (Vienne), a été dressé le 24 mai 1989, publié à la Conservation des Hypothèques de POITIERS (Vienne), le 7 juillet 1989, Volume 10467, Numéro 12 (vente par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne à la S.C.I du Numéro 35 de la rue du Marché)

Avec droit de passage pour piétons et véhicules permettant l'accès à la rue Jean Jaurès numéro 62.

Cet ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété selon l'état descriptif de division-règlement de copropriété établi par Maître DARRES, notaire à POITIERS (Vienne) le 19 juillet 1989, publié au bureau des hypothèques de POITIERS (Vienne), le 7 septembre 1989, Volume 10515, Numéro 12.

FUP

MP

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître SASSARO, Notaire à CHAUVIGNY le 20 avril 1994, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de POITIERS (Vienne) le 13 juin 1994, volume 1994P numéro 4877.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers appartiennent en propre à Monsieur Jean-Jacques PAGOT, donateur aux présentes, pour les avoir reçus, aux termes d'un acte reçu par Maître Eric SABATIER, notaire associé à POITIERS (Vienne), le 16 juin 1994, contenant :

1/ Donation entre vifs à titre de partage anticipé, par :

Monsieur Georges Henri Robert PAGOT, retraité, et Madame Jeannine Camille VICTOR, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à POITIERS (Vienne), 35 rue du Marché, "Résidence Hermès".

Au profit de :

- Monsieur Jean-Jacques PAGOT, susnommée ;  
- Monsieur Jean-Paul Henri PAGOT, secrétaire général, demeurant à CHAUVIGNY (Vienne) 18 rue Saint-Pierre, divorcé en premières noces et non remarié de Madame Josiane Yvette Noëlle SUIRE ;

Leurs deux enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour une moitié, donataires pour même quotité, et qui ont accepté expressément audit acte, de la nue-propriété des biens immeubles leur appartenant tant à titre de propres que comme dépendant de leur communauté.

2/ Et partage, entre les donataires des biens à eux ainsi donnés par leurs père et mère.

La donation dont s'agit a pu recevoir sa pleine et entière exécution, et les charges usufruituaires et autres qui la grevaient au profit des donateurs, sont aujourd'hui éteintes et sans effet, suite au décès de Monsieur et Madame PAGOT-VICTOR, donateurs, arrivés depuis, celui de Madame Jeannine PAGOT née VICTOR, à POITIERS (Vienne), le 25 décembre 2008, et celui de Monsieur Georges PAGOT, à TERCE (Vienne), le 20 septembre 2009, sans qu'ils aient laissé d'autres héritiers réservataires que leurs deux enfants.

Quant au partage, il a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Monsieur Jean-Jacques PAGOT, au profit de Monsieur Jean-Paul PAGOT, soultes payées comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de POITIERS (Vienne), 12 juillet 1994, Volume 1994P, Numéro 5851.

*Antérieurement*, ledit bien immobilier dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Georges PAGOT et Madame Jeannine VICTOR, susnommés, pour l'avoir été acquis en l'état futur d'achèvement de :

La société civile dénommée "S.C.I DU N° 35 DE LA RUE DU MARCHE", au capital de 9.000,00 FRANCS, dont le siège est à TOURS (Indre et Loire) 18

FJP MA

rue Gambetta, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOURS, sous le numéro D 350 649 562.

Suivant acte reçu par Maître DARRES, et Maître LEFORT, notaires à POITIERS (Vienne), les 30 et 31 août 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 800.000,00 FRANCS, taxe à la valeur ajoutée incluse, sur lequel prix une somme de 280.000,00 FRANCS a été payée comptant et quittancée à l'acte.

Quant aux 520.000,00 FRANCS de surplus, ils ont été stipulés payables à terme, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, savoir :

- 35% soit 280.000,00 FRANCS à la mise hors d'eau.
- 15% soit 120.000,00 FRANCS aux cloisons intérieures.
- 10% soit 80.000,00 FRANCS à l'achèvement de l'immeuble.
- 5% soit 40.000,00 FRANCS à la mise à disposition des locaux qui ne

pourra intervenir qu'après l'achèvement du hall d'entrée du bâtiment A.

Lequel solde de prix a été effectivement réglé depuis ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de POITIERS (Vienne) le 4 octobre 1989, volume 10536 numéro 15.

A la sûreté et garantie du solde du prix d'acquisition ci-dessus en principal, et accessoire, une inscription de privilège de vendeur a été prise au bureau des hypothèques de POITIERS (Vienne) le 4 octobre 1989, volume 1968 numéro 181.

Laquelle inscription est aujourd'hui sans objet, et n'ayant pas été renouvelée s'est trouvée éteinte à sa date de péremption soit le 31 décembre 1990.

L'état délivré lors de la publication de cet acte par Monsieur le Conservateur des Hypothèques audit bureau était négatif d'inscription du chef de la société vendeuse.

#### **DISPENSE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

En ce qui concerne l'urbanisme, les parties et plus particulièrement LE DONATAIRE concerné, a dispensé le Notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, ce dernier ayant déclaré parfaitement connaître les biens à eux attribués et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'immeuble, et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

#### **DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Les parties, et plus particulièrement le DONATAIRE, **reconnaissent expressément avoir déchargé le Notaire soussigné de requérir les diagnostics immobiliers sur l'immeuble objet de la présente vente.**

Le DONATAIRE déclare connaître ledit bien immobilier pour les avoir visités préalablement à la présente vente.

Le DONATAIRE déclare dispenser expressément le DONATEUR, d'établir lesdits diagnostics, déclarant vouloir faire son affaire personnelle des coûts et responsabilités liés à ces diverses prescriptions, sans pouvoir exercer aucun recours contre Le DONATEUR pour quelle que cause que ce soit.

*FCP* *MF*

Il sera par contre subrogé dans tous les droits et actions du DONATEUR.  
Le DONATEUR et le DONATAIRE déclarant décharger le Notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

**ENVIRONNEMENT**  
**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, déclare que l'immeuble objet du présent acte sis à POITIERS (Vienne), entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Il résulte d'un état des risques naturels et technologiques, ci-annexé, ce qui suit littéralement rapporté :

Arrêté préfectoral numéro 2006-36-PC du 30 janvier 2006.

La Commune est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques Naturels Prévisibles :

- approuvé en date du 19 décembre 2003 : aléa : inondation
- modifié en date du 20 décembre 2004 : aléa : mouvement de terrain.

La Commune n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention de risques technologiques.

La Commune n'est pas située dans une zone de sismicité.

Le DONATAIRE, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le DONATEUR.

**ARTICLE 2**

**La NUE-PROPRIETE de :**

**QUATRE (4) parts sociales** de la Société Civile Immobilière dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 8 RUE SAINTE RADEGONDE", au capital de soixante seize euros et vingt deux centimes (76,22 €), dont le siège est à POITIERS (86000), 8 rue Sainte Radegonde, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS (Vienne), sous le numéro 380 290 957.

Lesdites parts numérotées de sept (7) à dix (10).

L'extrait K-Bis de ladite société demeure annexé aux présentes après mention.

▪ **Evaluation**

La part sociale étant évaluée à la somme de vingt-huit mille euros dix-huit mille euros (18.000,00 €) en pleine propriété soit pour la nue-propiété donnée, ainsi qu'il sera dit ci-après, eu égard à l'âge du donateur, à la somme de dix mille huit cents euros (10.800,00 €).

*Soit pour quatre (4) parts données en nue-propiété aux présentes la somme de quarante-trois mille deux cents euros (43.200,00 €).*

FUP  
M

▪ **Effet relatif / Origine de propriété**

Les parts sociales présentement données appartiennent en propre à Monsieur Jean-Jacques PAGOT, donateur aux présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus dans la partie EXPOSE.

▪ **Modification des statuts**

Par suite de la donation ci-dessus, les statuts de la société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 8 RUE SAINTE RADEGONDE", seront modifiés comme suit :

**II - 5 Capital social - Parts sociales - Apports**

III- Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent VINCENT, Notaire à SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX (Vienne), contenant donation entre vifs, Monsieur Jean-Jacques PAGOT a fait donation à son fils Monsieur François-Victor PAGOT de la nue-propriété de quatre (4) parts sociales.

Le capital social est fixé à la somme de soixante-seize euros et vingt-deux centimes (76,22 EUR), et divisé en cinq parts, attribuées aux associés de la manière suivante :

- A Monsieur Jean-Jacques PAGOT, en toute propriété, une (1) part, numérotée 6,

Ci,..... 1 part

- A Monsieur François-Victor PAGOT, en nue-propriété, quatre (4) parts, numérotées de sept (7) à dix (10) inclus, (l'usufruit appartenant à Monsieur Jean-Jacques PAGOT),

Ci,..... 4 parts

Total des parts

-----  
5 parts

\*\*\*\*\*

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

**Propriété** : LE DONATAIRE, Monsieur François-Victor PAGOT, sera propriétaire des biens immobiliers et des droits sociaux donnés au moyen et par le seul fait du présent acte à compter de ce jour.

**Jouissance** : Il n'en aura la jouissance qu'à partir du décès du donateur.

A cet effet, LE DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, se réserve, sa vie durant, l'usufruit de l'immeuble et des parts sociales donnés aux présentes.

**DROIT DE RETOUR**

LE DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, réserve expressément le droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil sur l'immeuble et les droits

frp  
ml

sociaux par lui donnés, pour le cas où LE DONATAIRE, Monsieur François-Victor PAGOT, viendrait à décéder avant lui sans enfants ni descendants et pour le cas encore où les enfants ou descendants dudit DONATAIRE viendrait eux-mêmes à décéder sans postérité avant LE DONATEUR.

Cette réserve ne mettra pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que chacun des donataires a pu ou pourra faire en faveur de son conjoint.

### **ACTION REVOCATOIRE**

A défaut par LE DONATAIRE, Monsieur François-Victor PAGOT, d'exécuter les charges et conditions de la présente donation, la donation sera révoquée de plein droit en dépit des termes de l'article 956 du Code civil, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter adressé par le DONATEUR ou son représentant, resté sans effet.

Les frais, droits et émoluments engendrés par cette révocation seront à la charge du donataire concerné qui s'y oblige dès à présent.

### **VALEUR DU RAPPORT**

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.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente donation est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes que les parties au présent acte s'obligent à exécuter et à accomplir, savoir :

### **EN CE QUI CONCERNE LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

#### **ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

Le DONATAIRE, Monsieur François-Victor PAGOT, prendra les biens qui lui ont été donnés dans l'état où ils se trouveront au jour de la cessation de l'usufruit, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte du DONATAIRE.

Le DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

#### **SERVITUDES**

Le DONATAIRE, Monsieur François-Victor PAGOT, profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales,

FVP

MP

apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ou pouvant grever les biens donnés, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le DONATEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A ce sujet, LE DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur L'IMMEUBLE donné et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme.

### **GROSSES REPARATIONS**

Conformément à l'article 605 du Code civil, LE DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, maintiendra L'IMMEUBLE en bon état d'entretien pendant toute la durée de l'usufruit et le livrera à la fin de cet usufruit en bon état desdites réparations.

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

### **IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

LE DONATAIRE, Monsieur François-Victor PAGOT, acquittera, à compter du jour de l'extinction de l'usufruit, tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti.

### **ABONNEMENTS DIVERS**

LE DONATAIRE, Monsieur François-Victor PAGOT, fera son affaire personnelle, à compter du même jour, de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

### **EN CE QUI CONCERNE LES PARTS SOCIALES**

Concernant le DONATAIRE : Monsieur François-Victor PAGOT atteste avoir pris connaissance des statuts de ladite société, dès avant ce jour.

Monsieur François-Victor PAGOT déclare également avoir eu la possibilité de consulter tous documents juridiques, comptables et fiscaux qu'il jugeait nécessaires.

Concernant le DONATEUR : Monsieur Jean-Jacques PAGOT garantit au DONATAIRE l'existence à ce jour des biens donnés conformément à l'article 1693 du Code civil.

### **MODALITES D'EXERCICE DE L'USUFRUIT**

LE DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, usufruitier, jouira de l'usufruit réservé en "bon père de famille" et aux charges de droit, excepté celles de fournir caution et de faire dresser état des immeubles comme l'indiquent les articles 600 et 601 du Code civil.

FVP  
M



## **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER**

En raison des charges et conditions ci-dessus stipulées et pendant tout le temps où elles s'appliqueront, LE DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, interdit formellement au DONATAIRE qui s'y soumet, d'aliéner et hypothéquer les immeubles donnés, à peine de nullité des aliénations et hypothèques et de révocation de la donation.

## **DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT** **FORMALITES - FISCALITE**

### ➤ **En ce qui concerne la donation de parts sociales**

Formalité d'enregistrement : Le présent acte sera soumis à la formalité d'enregistrement.

Dépôt au greffe du Tribunal de Commerce : Deux extraits du présent acte seront déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de POITIERS (Vienne), en annexe du registre du commerce et des sociétés, en vue de son opposabilité aux tiers.

### Agrément de la cession

La donation de parts objet des présentes est dispensée de tout agrément en raison de la réunion de toutes les parts sociales sur la tête de Monsieur Jean-Jacques PAGOT.

Opposabilité des présentes à la Société : Monsieur Jean-Jacques PAGOT, donateur aux présentes, susnommé, intervient ici également, en sa qualité de gérant, pour accepter la cession objet de l'acte comme étant opposable à la société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

### ➤ **En ce qui concerne les évaluations**

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- Que l'immeuble donné ce jour a une valeur en toute propriété de deux cent vingt mille euros (220.000,00 €) ;

- Que l'usufruit réservé par le DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, compte tenu de l'âge de celui-ci est évalué fiscalement à 40%, conformément à l'article 762 du Code général des impôts, de sorte que la nue-propriété (60%) de l'immeuble donné a une valeur de cent trente-deux mille euros (132.000,00 €) ;

- Que les quatre parts sociales données ont une valeur en toute propriété de soixante-douze mille euros (72.000,00 €).

- Que l'usufruit réservé par le DONATEUR, Monsieur Jean-Jacques PAGOT, compte tenu de l'âge de celui-ci est évalué fiscalement à 40%, conformément à l'article 762 du Code général des impôts, de sorte que la nue-

FGP

MP

propriété (60%) des parts données a une valeur de quarante-trois mille deux cents euros (43.200,00 €).

- Qu'elles requièrent l'application des abattements prévus en matière de donation entre vifs en fonction du lien de parenté existant entre le DONATEUR et le DONATAIRE indiqué au présent acte.

A cet effet, le DONATEUR déclare :

- Qu'en application de l'article 784 du Code général des impôts, il n'a consenti avant ce jour aucune donation au DONATAIRE à quelque titre et sous quelque forme que ce soit durant les six dernières années.

- Et qu'il est âgé de 67 ans au jour de la présente donation.

### CALCUL DES DROITS

- Conservation des Hypothèques de POITIERS (Vienne)

\* Taxe de publicité foncière

132.000,00 € x 0,715 % = **944,00 €**

\* Salaire de Monsieur le Conservateur :

132.000,00 x 0,10% = **132,00 €**

- Recette des Impôts (Service Enregistrement)

#### Droits de mutation à titre gratuit

Biens donnés :

- La nue-propriété des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés sous l'article 1 des présentes, .....132.000,00 €

- La nue-propriété des parts sociales ci-dessus désignés sous l'article 2 des présentes, .....43.200,00 €

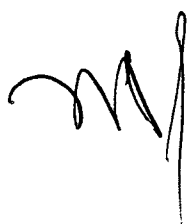
**TOTAL 175.200,00 €**

Base taxable ..... 175.200,00 €

Abattement en ligne directe ..... - 156.974,00 €

Base taxable ..... 18.226,00 €

<b>Tranches d'imposition</b>	<b>Droits</b>
7.953,00 € x 5%	397,65 €
3.977,00 € x 10%	397,70 €
3.767,00 € x 15%	565,05 €
2.529,00 € x 20%	505,80 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.866,20 €</b>
Réduction de droits en raison de l'âge du donateur (67 ans) 35% x 1.866,20 €	- 653,17 €

FTP 

<b>TOTAL</b> <b>Droits de mutation</b>	<b>1.213,03 €</b>
---	-------------------

### **DECLARATIONS**

#### **SUR CHACUNE DES PARTIES :**

Le donateur et le donataire déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- ils sont de nationalité française ;
- ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs,
- ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres,
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,

- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

- ils ne font l'objet d'aucune mesure restreignant leur capacité à disposer.

#### **SUR LES BIENS DONNES :**

Le donateur déclare, sous sa propre responsabilité, en ce qui concerne les biens et droits réels immobiliers donnés :

- ils ne sont pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- ils sont libres de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du donataire ;

### **FORMALITE D'ENREGISTREMENT ET DE PUBLICITE** **FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement puis publié au bureau des hypothèques de POITIERS (Vienne), dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Le DONATEUR entend n'être garant que de ses faits et promesses personnels.

En conséquence si, lors de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant les immeubles donnés du chef des précédents propriétaires, le DONATAIRE ne pourra exercer aucun recours contre LE DONATEUR à ce sujet mais il sera subrogé dans tous les droits et actions de ce dernier.

Et s'il existe des inscriptions du chef du DONATEUR, elles leur seront simplement dénoncées. Ledit DONATEUR ne sera pas tenu d'en rapporter

FVP  
MR

immédiatement la radiation mais il devra rembourser le montant des créances lors de leur exigibilité et, dans tous les cas, il sera tenu de garantir LE DONATAIRE de toutes poursuites et actions de la part des créanciers inscrits.

### FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

LE DONATEUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

En outre, tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires des évaluations, acceptés par LE DONATAIRE ou imposés par l'Administration ainsi que toutes pénalités, seront à la charge du DONATEUR.

### DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

### REMISE DE TITRES

LE DONATEUR, selon le cas, ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais LE DONATAIRE sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant les biens faisant l'objet du présent acte.

### POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clerks ou employés de l'Office Notarial désigné en tête du présent acte, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

### DONT ACTE SUR DIX-NEUF (19) PAGES.

Fait et passé au siège de l'office notarial, dénommé en tête du présent acte.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent expressément :

Renvois : *bs*

Mots rayés nuls : *bs*

Chiffres rayés nuls : *bs*

Lignes entières rayées nulles : *bs*

Barres tirées dans les blancs : *bs*

**Elodie BERTRAND**

Enregistré à . S.I.E. DE POITIERS SUD

Le 02/03/2010 Bordereau n°2010/288 Case n°4

Enregistrement : 1.214 € Pénalités

Total liquidé : mille deux cent quatorze euros

Montant reçu : mille deux cent quatorze euros

Le Contrôleur

L. et 1121

**VINGTIEME ET DERNIERE PAGE**

Pour copie authentique de l'acte de **donation PAGOT / PAGOT** en date du **25 février 2010** sur **VINGT pages**, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original à l'exception des annexes, par le Notaire soussigné.

