

Enregistré à SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
MELUN 1

Le 28/04/2023 Dossier 2023 00018406, Référence : 7704P01 2023 N 00809

Enregistrement 0 € Taxes 0 €

Total liquidé Zéro Euro

Montant dû Zéro Euro

certifié conforme à l'original
le gérant : 

PB/SC/ 100072702

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
Le VINGT CINQ AVRIL,
A OZOIR LA FERRIERE (Seine-et-Marne), 15 avenue du Général Leclerc
PARDEVANT Maître Patricia BALLEZ Notaire, Entreprise Individuelle à
Responsabilité Limitée, titulaire d'un Office Notarial à OZOIR LA FERRIERE, 15,
avenue du Général Leclerc,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Rodolphe François Dominique **LE HENAFF**, Gérant de Société, et
Madame Sylvia **SALGUEIRO**, Assistante, demeurant ensemble à GRETZ-
ARMAINVILLIERS (77220) 28 Avenue du Chemin de fer.

Monsieur est né à VITRY-LE-FRANCOIS (51300) le 3 juillet 1972,

Madame est née à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) le 2 juin 1973.

Mariés à la mairie de PONTAULT-COMBAULT (77340) le 23 septembre 1995
sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et
suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître LE PLEUX,
notaire à PARIS, le 4 septembre 1995.

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 Alexandra Monique Ana **LE HENAFF**, Notaire stagiaire,
demeurant à GRETZ-ARMAINVILLIERS (77220) 28 avenue du Chemin de Fer.
Née à TOURNAN-EN-BRIE (77220) le 12 mai 1997.
Célibataire.

26 novembre 1971. Empêchant
la dernière page. Cette
mention pour garantir

ÉTÉ GARANTIE
le 26 Novembre 1971
signature sur la
ter aucun signe de
présent document
ÉTÉ GARANTIE



Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

2/ Madame Elisa Cécilia Murielle **LE HENAFF**, chargée WEB marketing,
demeurant à GRETZ-ARMAINVILLIERS (77220) 28 avenue du Chemin de Fer.
Née à TOURNAN-EN-BRIE (77220) le 21 juillet 1999.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

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

SEULES ENFANTS du "**DONATEUR**" et ses seules présomptives héritières.

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 postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le Monsieur Rodolphe François Dominique LE HENAFF :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Sylvia SALGUEIRO :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Alexandra Monique Ana LE HENAFF:

- Extrait d'acte de naissance.

- Carte nationale d'identité.
Concernant Madame Elisa Cécilia Murielle LE HENAFF:
- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit afin de faciliter la bonne compréhension des présentes, savoir :

I. En ce qui concerne la Société civile immobilière « A.M.E »

Les comparants exposent ce qui suit :

1°/ Constitution de la société – Les statuts constitutifs de la société dénommée « A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » ont été constitués aux termes d'un acte sous seing privé en date du 10 novembre 2003, mis à jour le 20 avril 2012 puis le 07 mai 2018.

La société a été immatriculée le 05 décembre 2003 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN sous le numéro 451 413 922.

La société est actuellement gérée par Monsieur Rodolphe LE HENAFF agissant en sa qualité de gérant en vertu d'un procès-verbal de l'assemblée générale de nomination du gérant en date du 10 novembre 2003.

2°/ Caractéristiques de la société

Forme : société civile,

Dénomination : « A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA »,

Siège social : TOURNAN-EN-BRIE (77220) Zone Industrielle, rue de l'Industrie.

Objet social : « La société a pour objet :

L'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis à TOURNAN EN BRIE – 77220, Zone Industrielle, rue de l'Industrie, lots 101 et 110.

Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil ».

Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Capital social à l'origine : MILLE EUROS (1.000,00 €), divisé en 100 parts sociales de CENTS EUROS (100,00 €) chacune. Numérotées : de 1 à 100.

Ledit capital de la société était réparti en toute propriété entre les associés comme suit :

Titulaire	Nombre de parts	N° Parts
S.A.R.L TRANSPORTS LE HENAFF	10	1 à 10
Monsieur François LE HENAFF	25	11 à 35
Madame Monique LE HENAFF	25	36 à 60
Monsieur Rodolphe LE HENAFF	10	61 à 70
Madame Cécilia LE HENAFF	10	71 à 80
Madame Sylvia SALGUEIRO	10	81 à 90
Monsieur Jérôme AUFFRAY	10	91 à 100

3°/ Obtention de prêts pour l'acquisition d'un ensemble immobilier à TOURNAN EN BRIE (77220)

La société A.M.E, pour lui permettre l'acquisition d'un ensemble immobilier à TOURNAN EN BRIE (77220), a obtenu :

- **auprès de la société dénommé CREDIT D'EQUIPEMENT DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (C.E.P.M.E)**, un prêt d'un montant de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000,00 €).

Remboursable en 13 années.

La première échéance était prévue le 31 mars 2004 et la dernière le 28 février 2017.

Ladite somme était destinée, à concurrence de DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (272.500,00 €), au paiement du prix de vente.

Ce prêt est à ce jour remboursé.

- **auprès de la société NANCIENNE VARIN-BERNIER**, un prêt d'un montant de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000,00 €)

Remboursable en 13 années.

La première échéance était prévue le 25 janvier 2004 et la dernière le 25 décembre 2017.

Ladite somme était destinée, à concurrence de DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (272.500,00 €) au paiement du prix de vente.

Pour la sûreté des prêts sollicités, deux garanties ont été prises, savoir :

- **deux inscriptions de privilège de prêteur de deniers :**

* au profit du CEPME, pour sûreté de la somme en principal de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (272.500,00 €) qui avait effet jusqu'au 28 février 2019.

* au profit de la banque SNVB, pour sûreté de la somme en principal de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (272.500,00 €) qui avait effet jusqu'au 25 décembre 2018.

Ce prêt est à ce jour remboursé.

- **deux affectations hypothécaires complémentaires** : en garantie du remboursement de la somme de QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (47.500,00 €) en ce qui concerne la CEPME, et de la somme de QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (47.500,00 €) en ce qui concerne la banque SNVB, non garanties par les privilèges de prêteur de deniers, ainsi que du paiement de tous intérêts, frais, commissions et autres accessoires qui ne seraient pas couverts par le privilège de prêteur de deniers.

Ces inscriptions ont été requise pour avoir effet jusqu'au 28 février 2019 en ce qui concerne la CEPME, et en ce qui concerne la banque SNVB jusqu'au 25 décembre 2018.

Lesdites inscription sont à ce jour périmées.

4°/ Acquisition d'un ensemble immobilier à TOURNAN EN BRIE (77220)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Francis HUET, notaire à TOURNAN EN BRIE (77220), le 23 décembre 2003, la société "A.M.E" a acquis un ensemble immobilier situé à TOURNAN EN BRIE (77220) 27 rue de l'Industrie, zone industrielle de la Petite Motte, figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section ZE numéro 101 lieudit 27 rue de l'Industrie pour une contenance de 28 a 27 ca,

- section ZE numéro 110 lieudit 27 rue de l'Industrie pour une contenance de 56 a 50 ca,

Comprenant :

- un hangar pour rangement de véhicules et matériels,

- un bâtiment principal composé d'un premier étage pour les bureaux, salle de réunion et sanitaires et d'un rez-de-chaussée à usage de vestiaires, archives et magasin d'outillage et partie atelier,

Terrain autour.

Formant le lot n°6 (parcelle cadastrées ZE numéro 101) et le lot n°1 (parcelle cadastrées ZE numéro 110) du lotissement dénommée "La Petite Motte".

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQ CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (545.000,00 €), payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au service de la publicité foncière de MELUN 1, le 11 février 2004, volume 2004 P numéro 1499.

Cette formalité a été reprise pour ordre le 4 mai 2004, volume 2004 D numéro 9360. L'état délivré du chef de cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

5°/ Cession de parts par Monsieur Jérôme AUFFRAY au profit de Madame Cécilia AUFFRAY

Par cession de parts intervenue le 19 février 2008, ainsi que dûment ratifiée lors de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 31 mars 2008, Monsieur Jérôme AUFFRAY a cédé l'intégralité des parts sociales qu'il détenait à Madame Cécilia AUFFRAY née LE HENAFF.

Par suite de la cession, le capital social de la société a été réparti en toute propriété entre les associés comme suit :

Titulaire	Nombre de parts	N° Parts
S.A.R.L TRANSPORTS LE HENAFF	10	1 à 10
Monsieur François LE HENAFF	25	11 à 35
Madame Monique LE HENAFF	25	36 à 60
Monsieur Rodolphe LE HENAFF	10	61 à 70
Madame Cécilia LE HENAFF	10	71 à 80
	10	91 à 100
Madame Sylvia SALGUEIRO	10	81 à 90

6°/ Donation-partage consentie par Monsieur François LE HENAFF et Madame Monique LE HENAFF à leurs deux enfants

Suivant donation-partage reçue par Maître Jérôme VAISSADE, notaire à FONTENAY TRESIGNY (Seine-et-Marne) le 16 février 2012, Monsieur François LE HENAFF et Madame Monique LE HENAFF ont consentis une donation à leurs deux enfants, Monsieur Rodolphe LE HENAFF et Madame Cécilia LE HENAFF.

7°/ Réduction du capital social

Par décision extraordinaire des associés en date du 13 février 2018, il a été décidé de réduire le capital social, pour le ramener de 1.000,00 € à 900,00 €, par voie de rachat de 10 parts sociales et l'annulation de ces dernières.

Par conséquent le capital social actuel est divisé en QUATRE-VINGT-DIX (90) parts sociales numérotées de 11 à 100, entièrement libérées et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs et à leurs droits comme suit :

Associés	François LE HENAFF	Monique LE HENAFF	Rodolphe LE HENAFF	Cécilia LE HENAFF	Sylvia LE HENAFF
Parts					
11 à 35 (25)	Usufruit		Nue-propriété		
36 à 60 (25)		Usufruit		Nue-propriété	
61 à 70 (10)			Pleine propriété		
71 à 80 (10)				Pleine propriété	
81 à 90 (10)					Pleine propriété

91 à 100 (10)				Pleine propriété	
TOTAL = 90					

8°/Obtention d'un Prêt Professionnel pour des travaux de bardage et étanchéité

La banque CIC EST a consenti à la société civile immobilière dénommée « A.M.E – ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » un prêt professionnel n°3008733854 00046523111 d'un montant de 231.000,00 € depuis le 5 juin 2021 pour réaliser des travaux de bardage étanchéité.

Ci-après les caractéristiques du prêt sus-énoncé :

Banque : CIC EST, 31 rue Jen Wenger-Valentin, 67958 STRASBOURG

Prêt : Prêt Professionnel n°30087 33854 00046523111

Montant : 231.000,00 €

Date du prêt : 5 juin 2021

Durée initiale : 10 ans

Taux : 1,20 % l'an

1ère échéance : le 30 juin 2021

Montant de l'échéance : 2.043,77 €

Cautions : Monsieur Rodolphe LE HENAFF et Madame Cécilia LE HENAFF

9°/ Obtention d'un Prêt Professionnel pour des travaux

La banque CIC EST a consenti à la société civile immobilière dénommée « A.M.E – ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » un prêt professionnel n°30087 33854 00046523112 d'un montant de 44.500,00 € depuis le 27 avril 2022 pour réaliser des travaux.

Ci-après les caractéristiques du prêt sus-énoncé :

Banque : CIC EST, 31 rue Jen Wenger-Valentin, 67958 STRASBOURG

Prêt : Prêt Professionnel n°30087 33854 00046523112

Montant : 44.500,00 €

Date du prêt : 27 avril 2022

Durée initiale : 5 ans Taux : 1,050 % l'an

1ère échéance : le 1er mai 2022

Montant de l'échéance : 761,63 €

Cautions : Monsieur Rodolphe LE HENAFF

Ces prêts sont en cours de règlement.

Observation étant ici faite, que le projet de la présente donation a été notifiée à la BANQUE CIC EST en date du 25 janvier 2023.

Par retour de mail en date du 1^{er} février 2023, Monsieur Jérôme BESSIERE, Chargé d'Affaires Professionnels à la Banque CIC EST – Agence de Pontault-Combault (Seine et Marne), a indiqué : « *Nous vous confirmons ne pas vouloir nous prévaloir de l'exigibilité immédiate du prêt pour la présente opération envisagée dans la mesure où le contrat de prêt n'est pas modifié et les garanties restant acquises. Il est bien entendu que la totalité des garanties régularisées resteront en vigueur jusqu'au complet remboursement des crédits.* »

10°/ Donation entre vifs par Madame Cécilia LE HENAFF

Par acte du 20 avril 2023, établi par Maître Catherine GLOAGUEN, notaire à VILLENEUVE-LE-COMTE (Seine et Marne), Madame Cécilia LE HENAFF, susnommée, a consenti une donation en nue-propriété à son fils, Monsieur Mathieu AUFRAY, de ses 10 parts numérotées de 71 à 80 et de ses 6 parts numérotées de 91 à 96.

De sorte que la répartition du capital social sera les concernant :

Associés	François LE HENAFF	Monique LE HENAFF	Rodolphe LE HENAFF	Cécilia LE HENAFF	Sylvia LE HENAFF	Mathieu AUFFRA Y
Parts						
11 à 35 (25)	Usufruit		Nue- propriété			
36 à 60 (25)		Usufruit		Nue- propriété		
61 à 70 (10)			Pleine propriété			
71 à 80 (10)				Usufruit		Nue- propriété
81 à 90 (10)					Pleine propriété	
91 à 96 (6)				Usufruit		Nue- propriété
97 à 100 (4)				Pleine propriété		
TOTAL = 90						

Ledit acte est en cours d'enregistrement à la recette des impôts compétente.

11°/ Régime fiscal

La société est soumise au régime fiscal de l'impôt sur les sociétés.

12°/ Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

Aux termes de l'article 12 des statuts, ci-après reproduit pour partie, la donation de parts est réglementée de la manière suivante :

« 1. La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2. les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

3. elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés. [...]».

13°/ Evaluation des parts sociales

Il résulte d'une attestation établie par Madame Claire CHAPELLET, Expert-Comptable de la société dénommée ALCEA Expertise, dont le siège social est situé à CRETEIL Cedex (94007) 1 avenue du Général de Gaulle, dont une copie est ci-après annexée, que la valeur unitaire d'une part sociale s'élève à quinze mille quatre cent quarante-quatre euros (15 444,00 eur).

II. En ce qui concerne la société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SAINT-ROCH » »

Les comparants exposent ce qui suit :

1°/ Constitution de la société – Les statuts constitutifs de la société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SAINT-ROCH » » ont été constitués

aux termes d'un acte sous seing privé en date du 05 juin 2007, mis à jour le 19 mars 2012.

La société a été immatriculée le 11 juillet 2007 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN et est désormais immatriculée auprès du du Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX sous le numéro 499 014 868.

La société est actuellement gérée par Madame Cécilia LE HENAFF agissant en sa qualité de gérant en vertu d'un procès-verbal de nomination du gérant en date du 5 juin 2007.

2°/ Caractéristiques de la société

Forme : société civile,

Dénomination : « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SAINT-ROCH » »,

Siège social : TOURNAN-EN-BRIE (77220) 23 rue de l'Industrie - Zone Industrielle de la Petite Motte.

Objet social : « La société a pour objet :

L'acquisition, la propriété, l'administration et la gestion par bail, location ou autrement de tous immeubles, biens immobiliers, et en particulier d'un terrain bâti d'un hangar situé 23, rue de l'Industrie – Zone Industrielle de la Petite Motte à TOURNAN EN BRIE 77220.

Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil ».

Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Capital social : MILLE EUROS (1 000,00 EUR) divisé en 100 parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune.

Numérotation des parts : de 1 à 100.

3°/ Répartition actuelle du capital social

Le capital social de la société est actuellement réparti entre les associés comme suit :

Associés	François LE HENAFF	Monique LE HENAFF	Rodolphe LE HENAFF	Cécilia LE HENAFF
Parts				
1 à 25 (25)	Usufruit		Nue-propiété	
26 à 50 (25)				Pleine propriété
51 à 75 (25)		Usufruit		Nue-propiété
76 à 100 (25)			Pleine propriété	
Total = 100				

4°/ Régime fiscal

La société est soumise au régime fiscal de l'impôt sur le revenu.

5°/ Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

Aux termes de l'article 11 des statuts, ci-après reproduit pour partie, la donation de parts est réglementée de la manière suivante :

« 1. La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est

opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

3. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés. [...].».

6°/ Evaluation des parts sociales

Il résulte d'une attestation établie par Madame Claire CHAPELLET, Expert-Comptable de la société dénommée ALCEA Expertise, dont le siège social est situé à CRETEIL Cedex (94007) 1 avenue du Général de Gaulle, dont une copie est ci-après annexée, que la valeur unitaire d'une part sociale s'élève à trois mille euros (3 000,00 eur).

III. Absence de donation antérieure

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

Ceci exposé, il est passé à la donation-partage objet du présent acte.

Caractère de la donation-partage

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.

Le **DONATEUR** a pour ses seules filles, et seules présomptives héritières, Mesdames Alexandra et Elisa LE HENAFF, susnommées, **DONATAIRES** aux présentes.

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'elles ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens personnels dont il est propriétaire.

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

I. Biens donnés par Madame Sylvia LE HENAFF

Article un – Parts sociales de la société dénommée « A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA »

La nue-propriété des 9 parts sociales numérotées de 81 à 90 de la société civile immobilière dénommée "A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA dont le siège social est à TOURNAN-EN-BRIE - 77220 - Zone Industrielle, rue de l'Industrie au capital de 900,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 451113922.

Evaluation

Compte tenu de ce qui a été relaté dans l'exposé ci-dessus, la valeur unitaire d'une part sociale de la société civile immobilière « A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » s'élève à un montant de QUINZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (15 444,00 EUR) ;

Par conséquent, les **9 parts sociales** sont évaluées pour leur totalité *en pleine propriété* à la somme de CENT TRENTE-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (138 996,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu^{em} égard à son âge à 60% soit QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (83 397,60 EUR),

Soit pour la nue-propriété donnée une valeur de CINQUANTE-CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET QUARANTE CENTIMES,

Ci, 55 598,40 EUR

Ensemble **55 598,40 EUR**

II. - Biens donnés par Monsieur Rodolphe LE HENAFF

Article deux – Parts sociales de la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SAINT-ROCH » »

La nue-propriété des 25 parts sociales numérotées de 76 à 100 de la société civile immobilière dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "SAINT-ROCH"" dont le siège social est à TOURNAN EN BRIE - 77220 - 23 rue de l'Industrie, Zone Industrielle de la Petite Motte au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 499014868.

Evaluation

Compte tenu de ce qui a été relaté dans l'exposé ci-dessus, la valeur unitaire d'une part sociale de la société civile immobilière « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SAINT-ROCH » » s'élève à un montant de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR),

Par conséquent, les **25 parts sociales** sont évaluées pour leur totalité *en pleine propriété* à la somme de SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (72 000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 60% soit QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (43 200,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété donnée une valeur de VINGT-HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS,

Ci, 28 800,00 EUR

Article trois – Parts sociales de la société dénommée « A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA »

La nue-propriété des 9 parts sociales numérotées de 61 à 69 de la société civile immobilière dénommée "A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA dont le siège social est à TOURNAN-EN-BRIE - 77220 - Zone Industrielle, rue de l'Industrie au capital de 900,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 451113922.

Evaluation

Compte tenu de ce qui a été relaté dans l'exposé ci-dessus, la valeur unitaire d'une part sociale de la société civile immobilière « A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » s'élève à un montant de QUINZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (15 444,00 EUR) ;

Par conséquent, les **9 parts sociales** sont évaluées pour leur totalité **en pleine propriété** à la somme de CENT TRENTE-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (138 996,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 60% soit QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (83 397,60 EUR),

Soit pour la nue-propriété donnée une valeur de CINQUANTE-CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET QUARANTE CENTIMES,

Ci, 55 598,40 EUR

Ensemble 84 398,40 EUR

Valeur totale de la masse : 139 996,80 EUR

Revenant à chacun des donataires pour LA MOITIE
Soit SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT
EUROS ET QUARANTE CENTIMES (69 998,40 EUR) chacune.

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 **SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (69 998,40 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.

I. Attributions à Madame Alexandra LE HENAFF

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- **Les 5 parts en nue-propiété de la SCI dénommée « A.M.E – ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » numérotées de 62 à 66**

D'une valeur de TRENTE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (30 888,00 EUR)

Ci, 30 888,00 EUR

- **Les 4 parts en nue-propiété de la SCI dénommée « A.M.E – ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » numérotées de 87 à 90**

D'une valeur de VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT DIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (24 710,40 EUR)

Ci,24 710,40 EUR

- **Les 12 parts sociales en nue-propiété de la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINT-ROCH », numérotées de 77 à 88**

D'une valeur de QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS,

Ci, 14 400,00 EUR

Soit total égal au montant de ses droits dans la masse à partager

..... 69 998,40 EUR

II. Attributions à Madame Elisa LE HENAFF

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- **Les 4 parts en nue-propiété de la SCI dénommée « A.M.E – ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » numérotées de 67 à 70**

D'une valeur de VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT DIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (24 710,40 EUR)

Ci,24 710,40 EUR

- **Les 5 parts en nue-propiété de la SCI dénommée « A.M.E – ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » numérotées de 82 à 86**

D'une valeur de TRENTE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (30 888,00 EUR)

Ci, 30 888,00 EUR

- **Les 12 parts sociales en nue-propiété de la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINT-ROCH », numérotées de 89 à 100**

D'une valeur de QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS,

Ci, 14 400,00 EUR

Soit total égal au montant de ses droits dans la masse à partager

..... 69 998,40 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**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les **DONATEURS** se réservent l'exercice, à titre facultatif, chacun d'eux en ce qui le concerne, du droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés et partagés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de leur vivant :

- le **DONATAIRE et tous ses descendants**, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant eux,
- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Chacun des **DONATEURS**, en ce qui le concerne, devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** ou de son descendant prédécédé, connus de lui, soit aux représentants

légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du **DONATEUR** durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour. Dans cette hypothèse comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéfice du droit de retour, le **BIEN** restera dévolu aux ayants droit du **DONATAIRE**.

En cas d'exercice du droit de retour, celui-ci portera sur tous les **BIENS** effectivement donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé et figurant dans son lot.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur.

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés aux **BIENS**, aux frais du **DONATAIRE**, donneront lieu, s'ils existent, à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

INTERDICTION D'ALIENER 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.

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 et de nantir soit également stipulée en faveur de son conjoint.

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

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."*

Action révocatoire pour cause d'ingratitude

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

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 présumptifs 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

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES DENOMMEES « A.M.E - ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » ET « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SAINT-ROCH »

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit sa vie durant.

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.

Les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres :

- article 11, 4° des statuts de la société civile immobilière dénommée « A.M.E.- ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » : « en cas de démembrement de propriété, le droit de vote est exercé pour toutes les décisions collectives par le nu-propriétaire, sauf l'obligation de verser à l'usufruitier les dividendes perçus » ;

- article 10, 5° des statuts de la société civile immobilière dénommée « SAINT-ROCH » : « en cas de démembrement de propriété, le droit de vote est exercé pour toutes les décisions collectives par le nu-propriétaire, sauf l'obligation de verser à l'usufruitier les dividendes perçus ».

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.

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.

Le **DONATAIRE** aura seul droit aux produits titres donnés qui seront mis en distribution postérieurement à ce jour.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

En ce qui concerne la société dénommée « A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA »

Modification des statuts

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

« ARTICLE 7 – Capital-social

Le capital social est fixé à la somme de NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR).

Il est divisé en QUATRE-VINGT-DIX (90) parts sociales numérotées de 11 à 100, entièrement libérées et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs et à leurs droits :

Monsieur François LE HENAFF

- | | |
|---|----------------------|
| - A concurrence de 25 parts en usufruit,
Numérotées de 11 à 35 | 25 parts en usufruit |
|---|----------------------|

Madame Monique LE HENAFF

- | | |
|---|----------------------|
| - A concurrence de 25 parts en usufruit,
Numérotées de 36 à 60 | 25 parts en usufruit |
|---|----------------------|

Monsieur Rodolphe LE HENAFF

- | | |
|--|-------------------------------|
| - A concurrence de 1 part en toute propriété,
Numérotée 61 | 1 part en toute
propriété |
| - A concurrence de 25 parts en nue-propriété,
Numérotées de 11 à 35 | 25 parts en nue-
Propriété |
| - A concurrence de 9 parts en usufruit
Numérotées de 62 à 70 | 9 parts en usufruit |

Madame Cécilia LE HENAFF

- | | |
|---|-------------------------------|
| - A concurrence de 4 parts en toute propriété,
Numérotées de 97 à 100 | 4 parts en toute
propriété |
| - A concurrence de 16 parts en usufruit,
Numérotées de 71 à 80 et de 91 à 96 | 16 parts en usufruit |
| - A concurrence de 25 parts en nue-propriété,
Numérotées de 36 à 60 | 25 parts en nue-
propriété |

Monsieur Mathieu AUFFRAY

- A concurrence de 16 parts en nue-propriété
Numérotées de 71 à 80 et de 91 à 96 16 parts en nue-propriété

Madame Sylvia LE HENAFF

- A concurrence de 1 part en pleine propriété
Numérotée 81 1 part en toute propriété
- A concurrence de 9 parts en usufruit
Numérotées de 82 à 90 9 parts en usufruit

Madame Alexandra LE HENAFF

- A concurrence de 9 parts en nue-propriété
Numérotées de 62 à 66 et de 87 à 90 9 parts en nue-Propriété

Madame Elisa LE HENAFF

- A concurrence de 9 parts en nue-propriété
Numérotées de 67 à 70 et de 82 à 86 9 parts en nue-propriété

Formant ensemble le total du capital social, soit : 90 parts

Un tableau récapitulatif de la répartition dudit capital social est ci-après annexé.

Acceptation de la cession par le gérant**Monsieur Rodolphe LE HENAFF,**

Intervenant en qualité de DONATAIRE et de GERANT de la société dénommée « A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA » confirme en tant que de besoin, dispenser le notaire soussigné de lui notifier la présente donation par voie extra-judiciaire ainsi qu'il est prévu à l'article 1690 du Code civil et à l'article 12.1 des statuts de la société, par son intervention au présent acte authentique.

Monsieur Rodolphe LE HENAFF déclare en outre, qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de la présente donation.

Mise à jour des statuts

Suite à la donation de parts sociales qui précède, Monsieur Rodolphe LE HENAFF, en sa qualité de gérant, s'oblige à procéder aux formalités d'opposabilité des présentes tant auprès de la société que vis-à-vis des tiers (s'agissant des modifications statutaires induites par la présente donation) conformément aux prescriptions des statuts.

Monsieur Rodolphe LE HENAFF, déclare en outre, décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre ledit notaire.

A cette fin, le notaire soussigné délivrera autant d'expéditions que nécessaires à la présente donation de parts sociales.

Publication auprès du greffe

Le présent acte sera déposé auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de MEAUX par Monsieur Rodolphe LE HENAFF en sa qualité de gérant, en vue de son opposabilité aux tiers.

En ce qui concerne la société dénommée : « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SAINT-ROCH »**Modification des statuts**

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

« ARTICLE 6 – Apports en numéraires et capital social

1 – Il a été apporté par les fondateurs de la société d'une somme en numéraire de MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

2- Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) divisé en CENT PARTS SOCIALES (100) de DIX EUROS (10 €) chacune, numérotées de 1 à 100.

Par suite des donations partages consenties par Monsieur François LE HENAFF et Madame Monique LE HENAFF née MASSAL à leurs deux enfants, Monsieur Rodolphe LE HENAFF et Madame Cécilia LE HENAFF, en date du 16 février 2012 par acte notarié par-devant Maître Jérôme VAISSADE Notaire à FONTENAY TRESIGNY (Seine et Marne) le paragraphe : « SOUSCRIPTION DES PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL » est rédigé de la manière suivante :

ARTICLE 7 – Souscription des parts composant le capital social

Les parts composant le capital social sont réparties entre les associés en proportion de leurs droits, à savoir :

Associés Parts	François LE HENAFF	Monique LE HENAFF	Rodolphe LE HENAFF	Cécilia LE HENAFF	Alexandra LE HENAFF	Elisa LE HENAFF
1 à 25 (25)	Usufruit		Nue- propriété			
26 à 50 (25)				Pleine propriété		
51 à 75 (25)		Usufruit		Nue- propriété		
76 (1)			Pleine propriété			
77 à 88 (12)			Usufruit		Nue- propriété	
89 à 100 (12)			Usufruit			Nue- propriété
Total = 100 parts						

Publication auprès du greffe

Le présent acte sera déposé auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de MELUN par Monsieur Rodolphe LE HENAFF en sa qualité de gérant, en vue de son opposabilité aux tiers.

Forme – condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Intervention du gérant

Est à l'instant intervenu Madame Cécilia LE HENAFF, domicilié à FONTENAY-TRESIGNY (77610) 32 rue Bertraux, agissant en qualité de gérante de ladite société afin de prendre connaissance de ladite donation, et dispenser le notaire soussigné d'effectuer la notification par acte d'Huissier de Justice.

A cette fin, le notaire soussigné délivrera autant d'expéditions que nécessaires à la présente donation de parts sociales.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Madame Cécilia LE HENAFF, en sa qualité de gérante, s'oblige à procéder aux formalités d'opposabilité des présentes tant auprès de la société que vis-à-vis des tiers (s'agissant des modifications statutaires induites par la présente donation) conformément aux prescriptions des statuts de ladite société.

Madame Cécilia LE HENAFF, déclare en outre, décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre ledit notaire.

A cette fin, le notaire soussigné délivrera autant d'expéditions que nécessaires à la présente donation de parts sociales.

ORIGINES DE PROPRIETE

En ce qui concerne la société dénommée A.M.E ALEXANDRA-MATHIEU-ELISA

Les 9 parts sociales de ladite société appartiennent en propre à Monsieur Rodolphe LE HENAFF par suite de l'attribution qui lui en a été faite en représentation de son apport en capital.

Les 9 parts sociales de ladite société appartiennent en propre à Madame Sylvia SALGUEIRO épouse LE HENAFF par suite de l'attribution qui lui en a été faite en représentation de son apport en capital.

En ce qui concerne la société dénommée: SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SAINT-ROCH »

Les 24 parts sociales de ladite société appartiennent en propre à Monsieur Rodolphe LE HENAFF par suite de l'attribution qui lui en a été faite en représentation de son apport en capital.

ABSENCE DE CESSIION DE CREANCE

Le **DONATEUR** conserve la totalité de ses droits sur le compte-courant dont il est titulaire, ceux-ci étant exclus de la présente cession, ce que le **DONATAIRE** reconnaît.

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-propiété 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-propiété 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 daté 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-propiété 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.

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 :

1/ Madame Alexandra LE HENAFF

A reçu de Monsieur Rodolphe LE HENAFF (son père)

Part lui revenant :	45 288,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	45 288,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 45 288,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Abattement restant disponible	54 712,00 €
-------------------------------	-------------

A reçu de Madame Sylvia LE HENAFF (sa mère)

Part lui revenant :	24 710,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	24 710,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 24 710,00 €

Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Abattement restant disponible	75 290,00 €

2/ Madame Elisa LE HENAFF

A reçu de Monsieur Rodolphe LE HENAFF (son père)

Part lui revenant :	39 110,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	39 110,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 39 110,00 €

Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Abattement restant disponible	60 890,00 €

A reçu de Madame Sylvia LE HENAFF (sa mère)

Part lui revenant :	30 888,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	30 888,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 30 880,00 €

Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Abattement restant disponible	69 112,00 €

TOTAL DES DROITS A PAYER	0,00 €
---------------------------------	---------------

TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES

Les parties sont averties des dispositions de l'article 46 C de l'annexe III du Code général des impôts aux termes desquelles doit être remise au service des impôts du lieu de leur principal établissement, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le premier mai de chaque année, une déclaration indiquant, pour l'année précédente :

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au

répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;

- la liste des immeubles de la société ;
- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;
- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;
- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

Cette déclaration est établie en double exemplaire sur une formule délivrée par l'administration. La procédure de vérification de cette déclaration est suivie directement entre le service des impôts et la société.

Le notaire soussigné indique qu'en cas de non-respect de ces dispositions et de non tenue de comptabilité et d'absence d'autonomie financière de la société les présentes seraient soumises à la procédure de l'abus de droit fiscal, la société étant alors considérée comme fictive.

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SOEURS

Les copartageants sont informés des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'ils venaient à décéder sans postérité en laissant leur conjoint héritier pour le tout, les biens présentement reçus de leur(s) ascendant(s) et qui se trouveraient en nature dans leur propre succession, seraient dévolus par moitié entre les collatéraux privilégiés et le conjoint survivant.

Ce droit de retour au profit des frères et sœurs, et leurs descendants s'applique même si ces biens sont reçus à charge de soulte et sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du copartageant.

En cas d'améliorations ou de constructions apportées aux biens, aux frais du copartageant, et d'exercice de ce droit de retour, le copartageant requiert que les collatéraux privilégiés indemnisent le conjoint survivant, ce que ces deniers acceptent dès à présent. Cette indemnisation, si elle existe, se fera à dire d'expert si nécessaire.

Les dispositions de l'article 757-3 du Code civil n'étant pas d'ordre public, les copartageants peuvent faire échec à son application en établissant par la suite des dispositions contraires.

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès du service compétent.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention des **DONATAIRES**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ces derniers, de leur mandataire, de leur notaire, ou de leur ayant droit.

Néanmoins, le notaire leur adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse des **DONATAIRES** qui a été utilisée pour correspondre avec eux durant toute la durée du dossier.

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.

MEDIATION

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.notaires@datavigiprotection.fr

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête 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.

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 26 pages, sans renvoi ni mot nul.



Reliure Conforme à l'Article 14 du décret
toute substitution ou addition, se
Bande ne doit présenter aucun
l'authenticité du présent document
BANDE INTACTE AU
Reliure Conforme à l'Article 14 du
Empêchant toute substitution
dernière page. Cette bande
détérioration pour garantir l'au
BANDE INTACTE AU

REPRESS 01 89 48 42 22 REF 27 00 MODEL 8 (PROFON)