

COPIE AUTHENTIQUE

COPIE AUTHENTIQUE

6 DECEMBRE 2024

DONATION-PARTAGE

Par M Thierry CHOURAQUI

A ses deux Enfants

Numéro 054929

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
Le six décembre

Maître Carole NICOLI, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle "Fabienne GRUSS, Carole NICOLI et Adèle DEVILLE, notaires associés d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un office notarial" immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 02034, dont le siège est à CHARLY SUR MARNE (Aisne), 32 place du Général de Gaulle,

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **DONATION à titre de PARTAGE ANTICIPE.**

I – DONATEUR

Monsieur Thierry Guillaume Jacques Marie Philippe CHOURAQUI, retraité, époux de Madame Catherine Laëtitia SARFATI demeurant à CANNES (Alpes-Maritimes) 9 allée du Parc Beauvallon.

Né à NEUILLY SUR SEINE (Hauts-de-Seine) le 13 juin 1958.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean-Pierre LABOURDETTE notaire à BOURG LA REINE (Hauts-de-Seine) le 10 mai 1984 préalable à son union célébrée à la Mairie de BOURG LA REINE (Hauts-de-Seine) le 8 juin 1984.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé « LE DONATEUR »

D'UNE PART



II – DONATAIRE

Monsieur Alexandre Julien Emilien CHOURAQUI, Ingénieur, demeurant à PARIS (17ème arrondissement) 10 avenue de Villiers, divorcé, non remarié, de Madame Laure MARIUCCI suivant convention de divorce déposée au rang des minutes de Maître Isabelle ARSEGUEL-MEUNIER, notaire à PARIS (1er arrondissement), le 28 octobre 2020, et dont l'office notarial est immatriculé à la caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 75022

Né à CHATENAY MALABRY (Hauts-de-Seine) le 7 mai 1986.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Partenaire de Madame Luciana DE CARVALHO MENDES, aux termes d'un pacte civil de solidarité en date du 28 mai 2021, enregistré au service de l'état civil de la mairie de PARIS 17ème, le 28 mai 2021.

Déclarant :

- ne pas avoir désigné de loi applicable aux effets patrimoniaux du partenariat ;

- en conséquence, conformément à l'article 26 § 1 du règlement européen du 24 juin 2016, se trouver soumis à la loi française et plus particulièrement au régime de la séparation de bien.

Fils du DONATEUR.

Monsieur Nicolas Adrien Arnaud CHOURAQUI, Avocat, époux de Madame Pauline Anne Adèle Marie BARDET demeurant à PARIS (9ème arrondissement) 4 square Pétrelle.

Né à MASSY (Essonne) le 7 décembre 1989.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Bernard FERRAND notaire à CHARLY SUR MARNE (Aisne) le 29 mai 2019 préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS (8ème arrondissement) le 14 juin 2019.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Fils du DONATEUR.

Seuls et présomptifs héritiers du DONATEUR.

Ci-après dénommés « LES DONATAIRES »

D'AUTRE PART

INTERVENANTS

INTERVENTION DES GERANTS DE LA SOCIETE DENOMMEE A&N ROSERAIE.

- **Madame Catherine Laëtitia SARFATI**, profession d'arts plastiques, épouse de Monsieur Thierry Guillaume Jacques Marie Philippe CHOURAQUI demeurant à CANNES (Alpes-Maritimes) 9 allée du Parc Beauvallon.

Née à PARIS (14ème arrondissement) le 28 février 1960.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean-Pierre LABOURDETTE notaire à BOURG LA REINE (Hauts-de-Seine) le 10 mai 1984 préalable à son union célébrée à la Mairie de BOURG LA REINE (Hauts-de-Seine) le 8 juin 1984.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

- Monsieur Nicolas CHOURAQUI, susnommé, donataire aux présentes,

Agissant en qualité de co-gérants de la Société dénommée A&N ROSERAIE.

INTERVENTION DES ASSOCIES DE LA SOCIETE DENOMMEE A&N ROSERAIE (AGREMENT DE LA PRESENTE CESSION)

- Monsieur Thierry CHOURAQUI, susnommé, donateur aux présentes,

- Madame Catherine CHOURAQUI-SARFATI, susnommée,

- Monsieur Nicolas CHOURAQUI, susnommé,

- Monsieur Alexandre CHOURAQUI, susnommé,

Agissant en qualité d'associés de la Société dénommée A&N ROSERAIE.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Thierry CHOURAQUI est ici présent.

Monsieur Alexandre CHOURAQUI est ici présent.

Monsieur Nicolas CHOURAQUI est ici présent.

Madame Catherine CHOURAQUI-SARFATI est ici présente.

PROJET D'ACTE

Les comparants reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Lesquels, préalablement à l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :



EXPOSE

1/ CONSTITUTION DE LA SOCIETE DENOMMEE A&N ROSERAIE

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 15 juin 2024, il a été constitué entre :

- Monsieur Thierry CHOURAQUI, susnommé, donateur aux présentes
- Madame Catherine CHOURAQUI-SARFATI, susnommée,
- Monsieur Nicolas CHOURAQUI, susnommé, donataire aux présentes,
- Monsieur Alexandre Julien Emilien CHOURAQUI, susnommé, donataire aux présentes,

la société dénommée **A&N ROSERAIE**, société civile immobilière au capital de 100,00 € ayant son siège social à PARIS (9^{ème}) 4 square Pétrelle et identifiée sous le numéro SIREN 930 440 037 RCS PARIS.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 100,00 € et divisé en 100 parts de UN EURO (1,00 €) chacune numérotées de 1 à 100 et réparties entre les associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- Monsieur Thierry CHOURAQUI à concurrence de 40 parts, numérotées de 1 à 40..
- Madame Catherine CHOURAQUI-SARFATI à concurrence de 40 parts, numérotées de 41 à 80.
- Monsieur Alexandre CHOURAQUI à concurrence de 10 parts, numérotées de 81 à 90.
- Monsieur Nicolas CHOURAQUI à concurrence de 10 parts, numérotées de 91 à 100.

DUREE DE LA SOCIETE

La société a été constituée pour une durée de 99 années, à compter du 4 juillet 2024.

OBJET

La société a pour objet l'acquisition, la gestion et, plus généralement, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous biens ou droits immobiliers à quelque endroit qu'ils se trouvent situés et notamment l'acquisition de biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à PUTEAUX (Hauts de Seine).

Elle a également pour objet :

L'acquisition, la propriété et éventuellement la construction d'un immeuble destiné à l'habitation principale ou secondaire des associés ensemble ou séparément ; étant précisé que dans cette hypothèse lesdits associés ne seront pas tenus de verser de loyer à la société et leur contribution aux charges de l'immeuble sera limitée aux frais de fonctionnement de la société (impôts, réparations,

entretien .) ; s'agissant de l'habitation principale des associés, la conclusion au profit d'un ou plusieurs associés de prêt à usage ou de bail à vie.

La prise de participation dans toutes sociétés immobilières.

L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse, avec ou sans garanties hypothécaires destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société.

La vente à titre occasionnel de ces biens n'étant plus nécessaires à l'objet social.

Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas la caractère civil de la société.

GERANCE

Les fonctions de gérant ont été confiées à Madame Catherine CHOURAQUI-SARFATI et Monsieur Nicolas CHOURAQUI

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

2/ ACQUISITION par la société A&N ROSERAIE

Aux termes d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu par Maître Mélanie DOUTEAUD, notaire à PARIS (8^{ème}) 43 avenue Hoche, avec la participation de Maître Carole NICOLI, notaire soussigné,

La société dénommée A&N ROSERAIE a fait l'acquisition de biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à PUTEAUX (Hauts de Seine) 86 rue Jean Jaurès et 22 rue Roque de Fillol et cadastré section S numéro 234.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal CONTRAT EN MAINS de UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 €) TVA incluse payable au fur à mesure de l'achèvement des travaux.

A ce jour les biens vendus n'ont pas encore été livrés, les travaux n'ayant pas encore été achevés.

Etant ici précisé que la valorisation des parts sociales objet des présentes a été établie en tenant compte des ouvrages dont la société est déjà propriétaire compte tenu de l'état d'avancement des travaux mais également du solde du prix de vente à payer par la société lors des différents appels de fonds à venir ; lesquels versements seront effectués par Monsieur et Madame CHOURAQUI-SARFATI Thierry et Catherine sus-nommés, qui s'y engagent expressément.

cd

3/ DONATION PAR MONSIEUR THIERRY CHOURAQUI DU 6 DECEMBRE 2024

Aux termes d'un acte reçu par Maître Carole NICOLI, notaire à CHARLY SUR MARNE (Aisne) le 6 décembre 2024, Monsieur Thierry CHOURAQUI a fait donation à Madame Catherine CHOURAQUI-SARFATI, son épouse, déjà associée de la société, de la nue-propiété de 14 parts numérotées de 1 à 14.

Suite à cette donation le capital social s'est trouvé réparti comme suit :

- Monsieur Thierry CHOURAQUI

26 parts numérotées de 15 à 40 26 parts

- Madame Catherine CHOURAQUI-SARFATI

40 parts numérotées de 41 à 80 40 parts

14 parts en nue-propiété numérotées de 1 à 14 14 parts

Soumises à l'usufruit de Monsieur Thierry CHOURAQUI

- Monsieur Alexandre CHOURAQUI

10 parts numérotées de 81 à 90 10 parts

- Monsieur Nicolas CHOURAQUI

10 parts numérotées de 91 à 100 10 parts

Total égal au nombre de parts composant

le capital social 100 parts

DONATIONS ANTERIEURES

Les parties ne souhaitent pas incorporer aux présentes les donations antérieurement consenties aux donataires copartagés qui feront l'objet des déclarations fiscales nécessaires en fin d'acte.

DONATION A TITRE DE PARTAGE ANTICIPE

Le DONATEUR fait, par les présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil,

Aux CODONATAIRES qui acceptent expressément, DONATAIRES par égales parts entre eux, à concurrence de la moitié chacun,

Des biens compris dans la masse à partager ci-après établie, sous la condition de procéder en présence et sous la médiation du DONATEUR au partage entre eux de ces biens.

MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

DONATION DE BIENS PRESENTS

PARTS DE SOCIETE

Dans la société civile dénommée **A&N ROSERAIE**, au capital de 100,00 €, dont le siège social est à PARIS (75009) 4 square Pétrelle, constituée suivant acte sous seing privé en date du 15 juin 2024, régulièrement identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 930 440 037 au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

LA NUE-PROPRIETE des parts numérotées de 15 à 40 soit 26 parts sociales.

Le tout estimé en pleine propriété à DEUX CENT SOIXANTE EUROS (260.000,00 €) soit pour la nue-propriété donnée (évaluée à 60 % de la pleine propriété compte tenu de l'âge du donateur) à CENT CINQUANTE SIX MILLE EUROS

Ci..... 156.000,00 €

TOTAL DE LA MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

CENT CINQUANTE SIX MILLE EUROS

Ci..... 156.000,00 €

DROITS DES PARTIES

Chaque DONATAIRE copartagé alloti a droit à la moitié de la masse des biens à partager, soit SOIXANTE DIX HUIT MILLE EUROS

Ci..... 78.000,00 €

PARTAGE

Le partage des biens compris dans la masse ci-dessus a été réalisé par la formation de lots et leur attribution aux donataires copartagés allotis ainsi qu'il suit.

- Attributions à Monsieur Alexandre CHOURAQUI
--

Il est attribué à Monsieur Alexandre CHOURAQUI qui accepte expressément, le lot suivant ainsi composé :

- 13 parts en nue-propriété numérotées de 15 à 27 de la société civile immobilière dénommée A&N ROSERAIE.

Pour une valeur de 78.000,00 €.



Soit un total attribué de SOIXANTE DIX HUIT MILLE EUROS
 Ci..... 78.000,00 €
 Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

- Attributions à Monsieur Nicolas CHOURAQUI
--

Il est attribué à Monsieur Nicolas CHOURAQUI qui accepte expressément, le lot suivant ainsi composé :

- 13 parts en nue-propriété numérotées de 28 à 40 de la société civile immobilière dénommée A&N ROSERAIE.
 Pour une valeur de 78.000,00 €.

Soit un total attribué de SOIXANTE DIX HUIT MILLE EUROS
 Ci..... 78.000,00 €
 Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parts de la société civile immobilière dénommée A&N ROSERAIE appartiennent à Monsieur Thierry CHOURAQUI par suite de l'attribution qui lui a été faite en rémunération d'un apport en numéraire effectué lors de la constitution de la société.

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie en totalité **en avancement de part successorale**, conformément à l'article 1077 du Code civil.

CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Pour l'imputation et le calcul de la quotité disponible, les biens compris aux présentes seront retenus pour leur valeur à ce jour, conformément à l'article 1078 du Code civil, dont les conditions d'application sont ici réunies.

PROPRIETE - JOUISSANCE

PROPRIETE JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES

Les DONATAIRES copartagés seront propriétaires à compter de ce jour des biens donnés aux termes du présent acte et compris dans leur attribution.

Mais ils n'en auront la jouissance qu'à compter du jour du décès du DONATEUR, celui-ci faisant réserve à son profit pour en jouir pendant sa vie, de l'usufruit des parts sociales.

Réversion de l'usufruit réservé sur la tête du conjoint non donateur

A cet effet, le donateur se réserve, sa vie durant, l'usufruit des parts sociales objet des présentes et stipule l'usufruit desdites parts sociales, à compter de son décès, au profit de son conjoint s'il lui survit, jusqu'à son propre décès.

Cet usufruit s'exercera conformément à la loi, sans que chacun des usufruitiers successifs soit tenu de fournir caution et de faire dresser état de l'immeuble.

Intervention du conjoint du donateur

Madame Catherine CHOURAQUI-SARFATI, susnommée,

Laquelle, après avoir pris connaissance de tout ce qui précède par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné, a déclaré accepter expressément la stipulation faite à son profit par son conjoint donateur aux présentes.

CONDITIONS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE

LE DONATEUR jouira raisonnablement de l'usufruit réservé aux charges de droit mais avec dispense de fournir caution. Il veillera à la conservation du BIEN ne pourra en changer la nature ou la destination et devra avertir LES DONATAIRES de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter les droits des DONATAIRES.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente donation est faite et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes que LES DONATAIRES s'obligent à exécuter et accomplir.

CONDITIONS CONCERNANT LES PARTS SOCIALES

Les DONATAIRES attestent avoir pris connaissance des statuts de la société civile immobilière dénommée A&N ROSERAIE dès avant ce jour et s'engagent par les présentes à les respecter.

Ils déclarent également avoir eu la possibilité de consulter tous documents juridiques, comptables et fiscaux qu'il jugeait nécessaires.

DROIT DE RETOUR

Le DONATEUR réserve expressément le droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil, sur tous les biens par lui donnés, pour le cas où les DONATAIRES copartagés, ou l'un d'eux viendraient à décéder avant lui sans descendance et, pour le cas où les enfants ou descendants desdits DONATAIRES copartagés viendraient 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 copartagés a pu ou pourra faire en faveur de son conjoint.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR (DONATEUR)

En raison des charges et réserves stipulées aux présentes, le DONATEUR sa vie durant, interdit formellement aux DONATAIRES, d'aliéner sans son concours, les biens attribués, à peine de nullité de ces aliénations (vente, nantissement, donation, apport en société...).

AUTORISATION D'ALIENER LES BIENS ATTRIBUES (DONATAIRES)

Les DONATAIRES, seuls présomptifs héritiers réservataires du DONATEUR déclarent, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'eux puisse librement, aliéner les biens qui lui ont été attribués.

En conséquence, chacun d'eux ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens ci-dessus donnés ou bénéficier d'un droit réel sur l'un de ces biens, dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession de l'un des donateurs par l'exercice de l'action en réduction exercée contre son co-donaire.

Les DONATAIRES déclarent en outre dispenser le notaire qui sera chargé d'établir un acte d'aliénation, de les appeler pour réitérer le présent accord.

EXCLUSION DE COMMUNAUTE

De son vivant, le DONATEUR stipule expressément, comme condition de la présente donation, que LE BIEN restera propre à chacun des donataires attributaires, avec toutes les conséquences attachées à cette qualification, quel que soit le régime et les conventions matrimoniales que ce dernier adopterait.

EXCLUSION PACSIMONIALE

De son vivant, le DONATEUR stipule expressément, comme condition de la présente donation, que LE BIEN restera propre à chacun des donataires attributaires, avec toutes les conséquences attachés à cette qualification, quel que soit le régime et les conventions pacsimoniales que ce dernier adopterait s'il venait à se pacser.

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par les DONATAIRES d'exécuter les charges et conditions de la présente donation-partage, le DONATEUR pourra, faire prononcer la révocation de la donation-partage contre LE ou LES DONATAIRES copartagés défaillants, trente jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LE PARTAGE

Le DONATEUR impose formellement aux DONATAIRES qui s'y soumettent, la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

En cas de non-respect de cette condition par l'un des DONATAIRES, pour quelque cause que ce soit, le DONATEUR déclare le priver de toute part dans la quotité disponible de sa succession sur les biens compris aux présentes et faire donation à titre de préciput et hors part de cette même part à celui ou ceux contre qui l'action serait intentée, ce qui est accepté par chacun des DONATAIRES.

FORMALITES

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement par les soins du notaire soussigné dans le délai de droit.

DEPOT AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur, le présent acte sera déposé au greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tous porteurs d'extraits, ou de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

AGREMENT DES CESSIONS DE PARTS

Conformément à l'ARTICLE 13 – CESSION DE PARTS ENTRE VIFS, paragraphe « AGREMENT DES CESSIONS DE PARTS » des statuts, la procédure d'agrément est requise aux présentes, savoir :

« Cessions soumises à l'agrément

Seront soumises à agrément toutes les cessions de parts même celles consenties entre associés, à la majorité des associés représentant les 3/4 du capital social. »

Tous les associés de la société dénommée A&N ROSERAIE sont ici présents ; lesquels déclarent avoir été préalablement informés par Monsieur Thierry CHOURAQUI du présent projet de donation et par leur intervention aux présentes, donnent expressément leur agrément à l'unanimité de la présente cession.

DISPENSE DE SIGNIFICATION

Conformément à l'article 1690 du Code civil, Madame Catherine CHOURAQUI-SARFATI et Monsieur Nicolas CHOURAQUI en leur qualité de co-gérants de la société dénommée A&N ROSERAIE dont dépendent les droits



sociaux donnés, déclarent accepter au nom de la société la présente donation et donne toute dispense de signification nécessaire.

Les gérants déclarent que les biens donnés appartiennent bien au DONATEUR et qu'ils sont libres de tous nantissement ou promesse de nantissement.

Les gérants précisent également qu'il n'y a pas de règlement amiable en cours.

SUR LA MODIFICATION DES STATUTS

Les associés de la société, tous comparants aux présentes, décident de modifier les statuts de la société dénommée A&N ROSERAIE.

Les statuts seront donc modifiés comme suit :

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Donation du 6 décembre 2024 au profit de Messieurs Alexandre et Nicolas CHOURAQUI

Par suite de la donation suivant acte reçu par Maître Carole NICOLI, notaire à CHARLY SUR MARNE (Aisne) le 6 décembre 2024 par Monsieur Thierry CHOURAQUI de la nue-propriété de 26 parts numérotées de 15 à 40 au profit de ses deux enfants.

Le capital social se trouve désormais réparti comme suit :

- Madame Catherine CHOURAQUI-SARFATI

40 parts numérotées de 41 à 80 40 parts

14 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 14 14 parts

Soumises à l'usufruit de Monsieur Thierry CHOURAQUI

- Monsieur Alexandre CHOURAQUI

10 parts numérotées de 81 à 90 10 parts

13 parts numérotées de 15 à 27 13 parts

Soumises à l'usufruit de Monsieur Thierry CHOURAQUI

- Monsieur Nicolas CHOURAQUI

10 parts numérotées de 91 à 100 10 parts

13 parts numérotées de 28 à 40 13 parts

Soumises à l'usufruit de Monsieur Thierry CHOURAQUI

Total égal au nombre de parts composant

le capital social..... 100 parts »

DECLARATIONS FISCALES ET PARAFISCALES

Les parties déclarent :

SUR LA VALEUR DES BIENS

La valeur des biens donnés et partagés en pleine propriété est de 260.000,00 €.

La valeur des biens donnés et partagés en nue-propriété est de 156.000,00 €.

SITUATION DE FAMILLE

LE DONATEUR déclare qu'il n'a pas d'autres enfants que ceux nommés aux présentes.

SUR LES DONATIONS ANTERIEURES

Le donateur précise qu'il n'a consenti, antérieurement aux présentes, aucune donation aux donataires copartagés acceptants, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, à l'exception de :

D'une donation-partage consentie à ses deux enfants, suivant acte reçu par Maître Bernard FERRAND, notaire à CHARLY SUR MARNE (Aisne) le 27 décembre 2018, enregistré à LAON (Aisne) le 10 janvier 2019, mention 0204P01 2019N00072, de parts sociales de sociétés qui a donné lieu au paiement de droits de mutation à hauteur de 28.686,00 € par donataire.

L'abattement légale a été utilisé en totalité par chaque donataire et les tranches à 5 %, 10 % et 15 % ont été également utilisées en totalité.

La tranche à 20 % a été utilisée à hauteur de 136.524,10 €.

Le solde de la tranche à 20 % est de 415.799,90 €

SUR LES ABATTEMENTS

Les DONATAIRES entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage, des abattements et réductions de droits prévus par la loi, autant qu'ils trouvent application aux présentes.

SUR LE CALCUL DES DROITS

- Monsieur Alexandre CHOURAQUI

> Valeur des biens donnés	78.000,00 €
> Abattement.....	100.000,00 €
> Abattement déjà utilisé	100.000,00 €
> Assiette taxable.....	78.000,00 €



Tranche à 20 %

78.000,00 € x 20 % = 15.600,00 €

TOTAL DES DROITS DUS 15.600,00 €**Solde tranche à 20 % : 337.799,90 €****- Monsieur Nicolas CHOURAQUI**

> Valeur des biens donnés 78.000,00 €

> Abattement..... 100.000,00 €

> Abattement déjà utilisé 100.000,00 €

> Assiette taxable..... 78.000,00 €

Tranche à 20 %

78.000,00 € x 20 % = 15.600,00 €

TOTAL DES DROITS DUS 15.600,00 €**Solde tranche à 20 % : 337.799,90 €****DECLARATIONS GENERALES**

Les parties déclarent :

SUR L'ETAT CIVIL

- Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes,
- Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

AVERTISSEMENT LIE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur les dispositions de l'article 751 du Code général des impôts ci-après reprises :

« Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, même exclu par testament ou à ses donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, si elle n'est pas constatée dans un contrat de mariage, ait été consentie plus de trois mois avant le décès ou qu'il y ait eu démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, constaté par acte authentique et pour lequel la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669.

La preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine, quel qu'en soit l'auteur, en vue de

financer, plus de trois mois avant le décès, l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi.

Sont réputées personnes interposées les personnes désignées dans l'article 911, deuxième alinéa, du code civil.

Toutefois, si la nue-propriété provient à l'héritier, au donataire, au légataire ou à la personne interposée d'une vente ou d'une donation à lui consentie par le défunt, les droits de mutation acquittés par le nu-propriétaire et dont il est justifié sont imputés sur l'impôt de transmission par décès exigible à raison de l'incorporation des biens dans la succession. »

Les parties se déclarent parfaitement informées des conséquences pécuniaires pour LE DONATAIRE de la réintégration dans le patrimoine du DONATEUR des biens donnés en démembrement de propriété et du complément de droits dont elles devront s'acquitter.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires 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.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par LE DONATEUR.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

- **Monsieur Thierry CHOURAQUI** : t.chouraqui@wanadoo.fr
- **Monsieur Alexandre CHOURAQUI** : alexandre.chouraqui@gmail.com
- **Monsieur Nicolas CHOURAQUI** : nicolas.chouraqui2@gmail.com

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.



En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention des DONATAIRES, une copie authentique des présentes sur support papier qu'en cas de demande expresse de ces derniers, de leur mandataire, de leur notaire, ou de leur ayant droit. Néanmoins, le notaire lui 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 ou aux adresses électroniques ci-dessus indiquées par les parties.

Le DONATAIRE donne son agrément à ces modalités de délivrance.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 faisant 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 afin de mener à bien 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leur demeure sus-indiquée.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial du notaire soussigné.

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://mediation.notaires.fr>

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a lieu sans soulte ; elles reconnaissent



avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit par aucune contre-lettre contenant stipulation de soulte.

MENTION D'ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE sur DIX-HUIT (18) pages

FAIT à PARIS (17ème arrondissement) 10 avenue de Villiers, au domicile de Monsieur Alexandre CHOURAQUI, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Suivent les signatures

Suit la teneur des annexes

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Delivrée et certifiée conforme à l'original par le Notaire soussigné,

Etablie sur dix-huit (18) pages sans renvoi ni mot nul.

