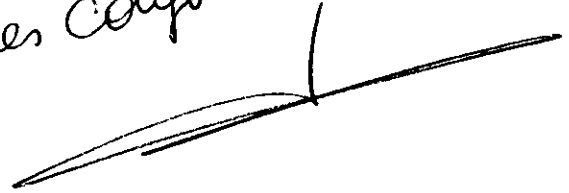


27 MAI 2025

**DONATION-PARTAGE**  
Consorts GRATIOT

*Autres copies*

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

100149501

MGD/AL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE VINGT SEPT MAI**

**A SAACY-SUR-MARNE (Seine-et-Marne), 1bis, rue des Hameaux  
PARDEVANT Maître Marielle DUVAL-GIRARD Notaire Associée de la  
SAS « Notaires des Vallées de la Marne et du Morin » titulaire d'un Office  
Notarial à SAACY-SUR-MARNE, 1bis, rue des Hameaux, identifié sous le numéro  
CRPCEN 77071,  
EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **DONATEUR(S)**

Monsieur Patrick André **GRATIOT**, viticulteur retraité, et Madame Isabelle Marie-France **GUIBERT**, viticultrice retraitée, demeurant ensemble à CHARLY SUR MARNE (02310) 4 route de Villiers.

Monsieur est né à CHARLY SUR MARNE (02310) le 21 septembre 1958,

Madame est née à CHARLY SUR MARNE (02310) le 13 février 1960.

Mariés à la mairie de CHARLY SUR MARNE (02310) le 27 juin 1981 sans contrat préalable.

Ce régime de la Communauté réduite aux acquêts a été modifié aux termes de l'acte contenant aménagement de régime matrimonial reçu par Maître Marielle GIRARD, notaire à SAACY-SUR-MARNE (77730) le 16 mars 2015, devenu définitif par suite de non opposition.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet d'autre 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**

Monsieur Sébastien Jean Daniel **GRATIOT**, Responsable de marque, époux de Monsieur François Jean-Marie **LONHIENNE**, demeurant à BANGALORE (56006) (INDE) Reetika farm, survey 114 Avalahalli, yelahanka.

Né à MEAUX (77100) le 13 août 1984.

Marié aux termes de son union célébrée à QUEENSFERRY (ECOSSE) (ROYAUME-UNI), le 12 novembre 2020

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

De nationalité Française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Est à ce non présent mais représenté par Madame Angélique LEREDDE, Clerc de Notaire demeurant professionnellement à SAACY SUR MARNE en vertu d'une procuration authentique reçue par le Notaire soussigné et demeurée ci-annexée.

Monsieur Alexis Clément Mathieu **GRATIOT**, exploitant viticole, époux de Madame Doriane Claude Béatrice **DAVIGNON**, demeurant à CHARLY SUR MARNE (02310) 5 rue du Val des Haïs.

Né à MEAUX (77100) le 21 septembre 1990.

Marié à la mairie de NANTEUIL-SUR-MARNE (77730) le 13 juillet 2024 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 Julien Ast, notaire à CHATEAU-THIERRY (02400), le 4 avril 2024.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

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

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

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties déclarent :

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

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

**Concernant Monsieur Patrick André GRATIOT :**

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

**Concernant Madame Isabelle GUIBERT :**

- Extrait d'acte de naissance.

- Carte nationale d'identité.

**Concernant Monsieur Sébastien Jean Daniel GRATIOT:**

- Extrait d'acte de naissance.

- Carte nationale d'identité.

**Concernant Monsieur Alexis Clément Mathieu GRATIOT:**

- 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.**

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

Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

### **DONATION(S) ANTERIEURE(S) NON INCORPOREE(S)**

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, les donations suivantes :

- une donation-partage reçue par Maître DUVAL-GIRARD, Notaire soussigné en date du 9 janvier 2014 portant sur une somme d'argent (don exceptionnel 790G),
- une donation-partage reçue par Maître DUVAL-GIRARD, Notaire soussigné en date du 7 septembre 2021 portant sur une somme d'argent (don exceptionnel 790G et surplus taxable sur l'abattement légal),
- une donation-partage reçue par Maître DUVAL-GIRARD, Notaire soussigné en date du 2 juin 2022 portant sur des parts de la SCEV LES VIGNES DU PRE.

Il est expressément convenu que ces donations ne seront pas incorporées aux présentes. Il n'en sera tenu compte que pour le calcul des droits, des abattements et des tranches dans la mesure où elles ont, pour les dernières, une antériorité de moins de quinze ans de la date des présentes.

Les dispositions de l'article 784 du Code général des impôts sont rapportées en tant que de besoin aux présentes :

*"Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.*

*La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.*

*Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 784, 790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."*

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

### **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 :

|                         |                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>PREMIERE PARTIE</b>  | <b>MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER</b>          |
| <b>DEUXIEME PARTIE</b>  | <b>VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES</b> |
| <b>TROISIEME PARTIE</b> | <b>ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES</b>                   |
| <b>QUATRIEME PARTIE</b> | <b>CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE</b>       |

#### **PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER**

##### **- Biens de Madame Isabelle GRATIOT**

##### **Article un**

La nue-propriété des 150 parts sociales numérotées de 151 à 300 de la société civile immobilière dénommée SCI ALEXIEN dont le siège social est à CHARLY SUR MARNE (02310), 4 Route de Villiers au capital de 30 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 477623763.

Les parties déclarent que la valeur unitaire de la part est de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) en pleine propriété.

##### **Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (22 500,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 40% soit NEUF MILLE EUROS (9 000,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci, ..... 13 500,00 EUR

**Ensemble** ..... **13 500,00 EUR**

##### **- Biens de Monsieur Patrick GRATIOT**

##### **Article deux**

La nue-propriété des 150 parts sociales numérotées de 1 à 150 de la société civile immobilière dénommée SCI ALEXIEN dont le siège social est à CHARLY SUR MARNE (02310), 4 Route de Villiers au capital de 30 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 477623763.

Les parties déclarent que la valeur unitaire de la part est de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) en pleine propriété.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (22 500,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 40% soit NEUF MILLE EUROS (9 000,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci, ..... 13 500,00 EUR

**Ensemble** ..... **13 500,00 EUR**

**Valeur totale de la masse** ..... : **27 000,00 EUR**

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES</b> |
|------------------------------------------------------------------------|

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 **TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13 500,00 EUR)**.

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| <b>TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES</b> |
|-------------------------------------------------------|

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

**Attributions à Monsieur Sébastien GRATIOT**

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- **La somme de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS** due à titre de soulte par Monsieur Alexis GRATIOT,

Ci..... 13 500,00 EUR

**Soit total égal à** ..... **13 500,00 EUR**

**Attributions à Monsieur Alexis GRATIOT**

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- **La nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse**

D'une valeur de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci,..... 13 500,00 EUR

- **La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse**

D'une valeur de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci,..... 13 500,00 EUR

- **A charge de régler la somme de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS** à titre de soulte à Monsieur Sébastien GRATIOT,

Ci ..... 13 500,00 EUR

Soit total égal à ..... 13 500,00 EUR

#### PAIEMENT DE LA SOULTE

Le montant de la soulte est de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13 500,00 EUR), ce montant est payé comptant à l'instant même par le **DONATAIRE** redevable, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, au **DONATAIRE** bénéficiaire qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

#### DONT QUITTANCE

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>QUATRIEME PARTIE</b><br><b>CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|

#### 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**.

##### RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les **DONATEURS** se réservent expressément, chacun d'eux en ce qui le concerne, le 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.

Le retour aura lieu de plein droit.

Il s'exercera, non en considération de l'origine des **BIENS** mais selon la quote-part des **BIENS** donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** dans la masse totale des **BIENS** donnés et partagés.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur les **BIENS** attribués au **DONATAIRE** prédécédé 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 au **BIEN**, aux frais du **DONATAIRE**, s'ils existent, donneront lieu à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

#### **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.

#### **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.

#### AUTORISATION DE DISPOSER

Les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués, effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le **DONATEUR** valide la renonciation des **DONATAIRES** au droit de suite attaché à l'action en réduction.

En conséquence, aucun des **DONATAIRES** ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens donnés aux présentes, ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un de ces biens, et ce dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du ou des **DONATEURS** par l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

#### TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

##### EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

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.

##### EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

##### CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Conditions d'exercice de l'usufruit réservé**

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

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

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

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

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

#### **Réversion d'usufruit – Biens communs**

Les **DONATAIRES** seront nus-propiétaires à compter de ce jour des biens communs donnés et compris dans leur attribution.

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

En outre, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif des entiers biens dont il s'agit qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE** n'aura la jouissance du **BIEN** qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur les droits en usufruit du survivant dans la succession du prémourant.

### **CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX**

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

Les statuts à jour et un KBIS sont annexés aux présentes.

Le **DONATAIRE** déclare également avoir eu parfaite communication des engagements actuelles de la société et notamment le bail à construction venant de faire l'objet d'une cession à la SCEV LES VIGNES DU PRE pour la construction d'un bâtiment par la société GRATIOT-GUIBERT sur un terrain appartenant à la SCI ALEXIEN.

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

Les statuts de la société ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

### **Modification des statuts :**

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

#### **« Article 9 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) et est divisé en TROIS CENTS (300) parts de cent euros (100,00 eur) chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :

Monsieur GRATIOT Patrick : 150 parts en usufruit numérotées de 1 à 150,

Madame GRATIOT née GUIBERT Isabelle : 150 parts en usufruit numérotées de 151 à 300,

Monsieur GRATIOT Alexis : 300 parts en nue propriété numérotées de 1 à 300

### **Publication :**

Un extrait du présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

### **Forme - condition et opposabilité des mutations :**

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

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

### **DECHARGE RESPECTIVE**

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

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

### **PRESOMPTION DE PROPRIETE**

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

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

### **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 :

#### **Monsieur Sébastien GRATIOT a reçu de Madame Isabelle GRATIOT :**

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Part lui revenant :                   | 6 750,00 €      |
| A déduire montant des exonérations :  | - 0,00 €        |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - <u>0,00 €</u> |
| Part imposable :                      | 6 750,00 €      |

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Abattement applicable :   | - 100 000,00 €      |
| Abattement déjà utilisé : | - 16 885,00 €       |
| Abattement utilisé :      | - <u>6 750,00 €</u> |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Part nette taxable : | 0,00 € |
|----------------------|--------|

|                  |        |
|------------------|--------|
| Droits à payer : | 0,00 € |
|------------------|--------|

#### **Monsieur Sébastien GRATIOT a reçu de Monsieur Patrick GRATIOT :**

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Part lui revenant :                   | 6 750,00 €      |
| A déduire montant des exonérations :  | - 0,00 €        |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - <u>0,00 €</u> |
| Part imposable :                      | 6 750,00 €      |

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Abattement applicable :   | - 100 000,00 €      |
| Abattement déjà utilisé : | - 16 885,00 €       |
| Abattement utilisé :      | - <u>6 750,00 €</u> |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Part nette taxable : | 0,00 € |
|----------------------|--------|

|                  |        |
|------------------|--------|
| Droits à payer : | 0,00 € |
|------------------|--------|

#### **Monsieur Alexis GRATIOT a reçu de Madame Isabelle GRATIOT :**

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Part lui revenant :                   | 6 750,00 €      |
| A déduire montant des exonérations :  | - 0,00 €        |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - <u>0,00 €</u> |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Part imposable :          | 6 750,00 €     |
| Abattement applicable :   | - 100 000,00 € |
| Abattement déjà utilisé : | - 16 885,00 €  |
| Abattement utilisé :      | - 6 750,00 €   |
| Part nette taxable :      | 0,00 €         |
| Droits à payer :          | 0,00 €         |

**Monsieur Alexis GRATIOT a reçu de Monsieur Patrick GRATIOT :**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Part lui revenant :                   | 6 750,00 €     |
| A déduire montant des exonérations :  | - 0,00 €       |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - 0,00 €       |
| Part imposable :                      | 6 750,00 €     |
| Abattement applicable :               | - 100 000,00 € |
| Abattement déjà utilisé :             | - 16 885,00 €  |
| Abattement utilisé :                  | - 6 750,00 €   |
| Part nette taxable :                  | 0,00 €         |
| Droits à payer :                      | 0,00 €         |
| <b>Total des droits à payer</b>       | <b>0,00 €</b>  |

**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.

#### **PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

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

#### **ENREGISTREMENT**

Les présentes 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 à 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.

### **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 Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les

concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

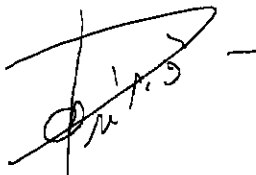
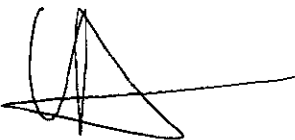
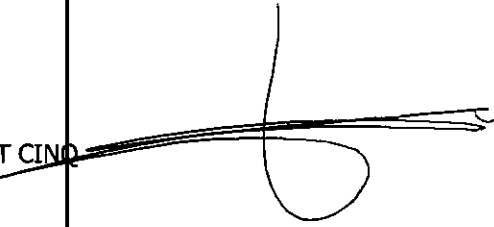
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

|                                                                                                                                  |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>M. GRATIOT Patrick a signé</b><br/>à SAACY-SUR-MARNE<br/>le 27 mai 2025</p>                                                |    |
| <p><b>Mme GRATIOT Isabelle a signé</b><br/>à SAACY-SUR-MARNE<br/>le 27 mai 2025</p>                                              |    |
| <p><b>M. GRATIOT Alexis a signé</b><br/>à SAACY-SUR-MARNE<br/>le 27 mai 2025</p>                                                 |   |
| <p><b>Mme LEREDDE Angélique représentant de M. GRATIOT Sébastien a signé</b><br/>à SAACY-SUR-MARNE<br/>le 27 mai 2025</p>        |  |
| <p><b>et le notaire Me DUVAL MARIELLE a signé</b><br/>à SAACY-SUR-MARNE<br/>L'AN DEUX MILLE VINGT CINO<br/>LE VINGT SEPT MAI</p> |  |

**POUR COPIE AUTHENTIQUE** certifiée conforme à la minute par le  
notaire soussigné, délivrée sur 17 pages, sans renvoi ni mot nul.

