

Le 14 août 2025

**DONATION PARTS SOCIALES
Danis SATSOU/Noah-Adam et Sacha SATSOU
(SARL 5S IMMO)
DL / ELO /**

**103649806
1607/2025**

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT

LA REUNION

Le 28/08/2025 Dossier 2025 00032498, référence 9744P31 2025 N 01245

Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Zero Euro

Montant payé : Zero Euro

103649806

DL/ELO

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE QUATORZE AOÛT**

**A SAINT-PAUL (Réunion), 2, Rue Evariste de Parny
PARDEVANT Maître David LAGOURGUE Notaire, membre de la Société
par Actions Simplifiée dénommée « NOT'AVENIR », titulaire d'un office notarial
à la Résidence de Saint-Paul (Réunion), 2, Rue Evariste de Parny, identifié sous
le numéro CRPCEN 97409,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE à la requête des
parties ci-après identifiées :**

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR

Monsieur Danis Jean-Claude **SATSOU**, cardiologue, époux de Madame
Juliette Marie Caroline **DELAHAYE**, demeurant à SAINT-PAUL (97434) 6 impasse
des Lauriers Roses

Né à PARIS (75014) le 5 janvier 1973.

Marié à la mairie de NEUFCHATEL-HARDELOT (62152) le 20 juillet 2002
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 Christophe
BAVIERE, notaire à DOUAI (NORD), le 17 juillet 2002.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

DONATAIRES

1^{er} Monsieur Noah Moez **SATSOU**, employé, demeurant à SAINT-PAUL
(97460) 6 rue Oméga Résidence Hermione.

Né à LILLE (59000) le 31 juillet 2000.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Monsieur Adam Jean-Marie SATSOU, étudiant, demeurant à SAINT-PAUL (97460) 6 rue Oméga, Résidence Hermione.
Né à SAINT-DENIS (97400) le 6 mai 2003.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°/ Monsieur Sacha Thomas SATSOU, étudiant, demeurant à BORDEAUX (33000) 8 Cours Georges Clemenceau.
Né à LE PORT (97420) le 29 mars 2005.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

QUALITES HEREDITAIRES

Les parties déclarent que les **DONATAIRES** sont les **SEULS ENFANTS** du "**DONATEUR**", issus de son union avec Madame Juliette DELAHAYE, et ses seuls présomptifs héritiers, à concurrence de UN TIERS (1/3) chacun.

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 Danis Jean-Claude SATSOU :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Noah Moez SATSOU:

- Extrait d'acte de naissance.
 - Passeport.
 - Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Concernant Monsieur Adam Jean-Marie SATSOU:**
- Extrait d'acte de naissance.
 - Passeport.
 - Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Concernant Monsieur Sacha Thomas SATSOU:**
- Extrait d'acte de naissance.
 - Passeport.
 - Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Danis SATSOU est présent à l'acte.
- Monsieur Noah SATSOU est présent à l'acte.
- Monsieur Adam SATSOU est présent à l'acte.
- Monsieur Sacha SATSOU est présent à l'acte.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

La donation-partage est faite par un seul ascendant.

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 des biens.

1°/ DONATIONS ANTERIEURES NON INCORPOREES

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, ce jour, préalablement aux présentes, une donation de droits indivis portant sur des biens et droits immobiliers situés à PARIS (75011), 97 rue de Charonne, cadastré section BW numéro 90, consistant en le lot de copropriété numéro 138 (appartement), suivant acte reçu par le notaire soussigné.

Les parties déclarent vouloir dispenser le notaire soussigné de relater plus amplement ledit acte.

Il est 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 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."

2°/ - Caractéristiques de la société dénommée « 5S IMMO ».

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à SAINT-PAUL (La Réunion) du 30 mars 2021, il a été constitué entre :

- Monsieur Danis SATSOU,
- Madame Juliette Marie Caroline DELAHAYE,
- Monsieur Noah SATSOU,
- Monsieur Adam SATSOU,
- Monsieur Sacha SATSOU,

Une société dénommée **5S IMMO**

Les caractéristiques de la société dénommée 5S IMMO sont notamment les suivantes, ainsi qu'il résulte des statuts à jour en date du 20 janvier 2022, ci-littéralement rapportés :

Forme

« [...] »

La Société est une société à responsabilité limitée.

[...] ».

Objet social

« [...] »

La Société a pour objet en France et dans tous pays,

- Achat et location de biens immobiliers ;
- et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières (et notamment la conclusion d'emprunts, d'actes de cautionnement ou toutes autres garanties), industrielles, civiles et commerciales, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement.

[...] ».

Dénomination sociale

« [...] »

La dénomination de la Société est : **5S IMMO**

[...] ».

Siège social

« [...] »

Le siège de la société est fixé au 38 Avenue des Francolins, 97460 Plateau-Caillou, Réunion.

[...] ».

Durée

« [...] »

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

[...] ».

Etant ici précisé qu'il résulte du KBIS de la société en date du 3 août 2025 dont un extrait est ci-annexé que la société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés le 13 avril 2021.

Exercice social

« [...] »

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er octobre et s'achève le 30 septembre de la même année.

[...] ».

Capital social

« [...] »

Le capital social est fixé à la somme de quatre cents euros (400 €), divisé en quatre cents (400) parts sociales de un euros (1 €) chacune, libérées à hauteur de 100% numérotées de 1 à 400 et réparties de la sorte :

- *Danis Satsou, détenant cent quatre-vingt-quatre parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 1 à 184*
- *Juliette Satsou, détenant cent vingt parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 185 à 304*
- *Noah Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 305 à 336*
- *Adam Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 337 à 368*
- *Sacha Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 369 à 400*

[...] ».

Gérant

« [...] »

Par Assemblée Générale Extraordinaire en date du 20 janvier 2022, la collectivité des associés décident de nommer pour une durée illimitée en qualité de gérant :

- Monsieur Adam SATSOU, né le 06 mai 2003 à SAINT-DENIS (974), de nationalité française, demeurant 38 avenue des Francolins Plateau Caillou 97460 SAINT-PAUL

Qui a déclaré accepter les fonctions qui lui est conféré et qu'il n'existe aucune incompatibilité de son chef à l'exercice de ses fonctions.

[...] ».

Monsieur Adam SATSOU déclare qu'il est toujours l'unique gérant de la société.

Régime fiscal :

Les parties déclarent que la société est soumise au régime fiscal des **SOCIETES DE PERSONNES**

Valorisation des parts sociales

Les parties au présent acte déclarent, sous leur seule responsabilité, que la valeur actuelle de la société 5S IMMO est de CINQ MILLE SIX CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (5 652,00 EUR) arrêtée en fonction de la situation active et passive et des engagements contractés par ladite société qu'elles déclarent parfaitement connaître, compte tenu de leur qualité d'associés, et dispensant expressément le notaire soussigné de faire état de façon détaillée des éléments d'actifs et de passifs dépendant de la société.

Par conséquent, les parties déclarent que la valeur unitaire en pleine propriété d'une part sociale est de **QUATORZE EUROS ET TREIZE CENTIMES (14,13 EUR)**.

Dispense d'expertise des parts sociales

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir une valorisation des parts sociales établie par un expert-comptable.

Elles dispensent expressément le notaire soussigné de rapporter aux présentes cet avis de valeur de même que la consistance précise des éléments d'actif et de passif, déclarant vouloir s'en tenir à la valorisation énoncée par eux ci-dessus. Elles reconnaissent que le notaire soussigné a parfaitement attiré leur attention à ce sujet et a parfaitement rempli son devoir de conseil.

Immatriculation de la société

La société a été immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés (RCS) de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION, sous le numéro 898 215 041, le tout ainsi qu'il résulte d'un extrait Kbis dont une copie est ci-annexée.

Un état des nantissements en date du 5 août 2025 et un état des procédures collectives en date du 4 août 2025 (informations à jour du 3 août 2025), sont demeurés ci-annexés.

II – Dispositions statutaires relatives à la cession de parts sociales

« [...]

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés, entre conjoints, entre ascendants et descendants.

[...] ».

La présente donation ayant lieu au profit du conjoint du **DONATEUR**, lequel est également déjà associé de la société, aucun agrément n'est à obtenir aux présentes.

III - Dispense d'agrément des établissements financiers

Le **DONATEUR** et le **DONATAIRE** déclarent que la société dénommée 5S IMMO n'a à ce jour aucun prêt en cours.

Ils dispensent le cas échéant le notaire soussigné de solliciter préalablement aux présentes les accords préalables des établissements financiers dont les prêts sont toujours en cours, si tel est le cas.

Ils reconnaissent que Maître David LAGOURGUE, Notaire soussigné, les a parfaitement avertis dès avant ce jour des conséquences d'un défaut d'agrément en cas de changement de l'actionnariat (possibilité pour la banque d'exiger le remboursement anticipé du prêt).

Ils requièrent néanmoins ce dernier de procéder à la régularisation de l'acte sans vérification des éventuels différents contrats de prêt et sans solliciter les accords des prêteurs ; sous leur propre responsabilité et reconnaissent que Maître David LAGOURGUE, Notaire soussigné, a parfaitement rempli son devoir de conseil à ce sujet.

IV - Comptes courants d'associés

Le **DONATEUR** et le **DONATAIRE** déclarent avoir parfaitement connaissance de l'existence ou non d'un compte courant d'associé et être informés que celui-ci ne fait pas partie de la présente donation.

Ils reconnaissent que le notaire soussigné les a parfaitement informés que ce compte courant, s'il existe, constitue un actif à rapporter à la succession du **DONATEUR** qui en est titulaire en cas de décès.

Ils sont également parfaitement informés qu'il est impératif d'avoir la qualité d'associé dans une société pour y détenir un compte courant.

3°/ Donation par Monsieur Danis SATSOU au profit de Madame Juliette DELAHAYE

Le **DONATEUR** déclare qu'aux termes d'un acte reçu ce jour, concomitamment aux présentes, par le notaire soussigné, il a donné à Madame Juliette DELAHAYE, son épouse et mère des donataires, 88 parts sociales numérotées de 1 à 88 qu'il détenait dans la société dénommée 5S IMMO.

Aux termes de cet acte, il a notamment été indiqué ce qui suit, ci-littéralement rapporté :

« [...]

MODIFICATIONS DES STATUTS :

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales, les requérants déclarent qu'il y a lieu de modifier les articles suivants de la société dénommée 5S IMMO, comme suit :

Sous l'article 7 intitulé « Capital », au lieu de lire :

« [...]

Le capital social est fixé à la somme de quatre cents euros (400 €), divisé en quatre cents (400) parts sociales de un euros (1 €) chacune, libérées à hauteur de 100% numérotées de 1 à 400 et réparties de la sorte :

- *Danis Satsou, détenant cent quatre-vingt-quatre parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 1 à 184*
- *Juliette Satsou, détenant cent vingt parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 185 à 304*
- *Noah Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 305 à 336*
- *Adam Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 337 à 368*
- *Sacha Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 369 à 400*

[...] ».

Il y a lieu de lire :

« [...]

Le capital social est fixé à la somme de quatre cents euros (400 €), divisé en quatre cents (400) parts sociales de un euros (1 €) chacune, libérées à hauteur de 100% numérotées de 1 à 400 et réparties de la sorte :

- *Danis Satsou, détenant quatre vingt seize parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 89 à 184*
- *Juliette Satsou, détenant deux cent huit parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 1 à 88 et de 185 à 304*
- *Noah Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 305 à 336*
- *Adam Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 337 à 368*
- *Sacha Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 369 à 400*

[...] ».

INFORMATION DES SALARIES

La loi numéro 2014-856 du 31 juillet 2014 codifiée aux articles L 23-10-1 et suivants du Code de commerce instaure une obligation d'information préalable des salariés dans certaines hypothèses de cession de titres sociaux.

En considération de la nature de l'acte (donation), de qualité des attributaires (descendants) et du nombre de parts sociales attribuées (moins de 50%), les conditions d'application de ces textes ne sont pas applicables en l'espèce.

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 :

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

La présente donation-partage porte sur les biens ci-après désignés répartis dans les lots établis par le **DONATEUR** avec le consentement des **DONATAIRES**.

Etant ici précisé que les biens ci-après désignés forment des biens personnels de Monsieur Danis SATSOU.

Article un (1)

La pleine propriété des 32 parts sociales numérotées de 89 à 120 de la société dénommée 5S IMMO dont les principales caractéristiques ont été rappelées ci-dessus.

Evaluation

Les parties déclarent que les parts sociales transmises ont une valeur en pleine propriété à QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET SEIZE CENTIMES

Ci, 452,16 EUR

Article deux (2)

La pleine propriété des 32 parts sociales numérotées de 121 à 152 de la société dénommée 5S IMMO dont les principales caractéristiques ont été rappelées ci-dessus.

Evaluation

Les parties déclarent que les parts sociales transmises ont une valeur en pleine propriété à QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET SEIZE CENTIMES

Ci, 452,16 EUR

Article trois (3)

La pleine propriété des 32 parts sociales numérotées de 153 à 184 de la société dénommée 5S IMMO dont les principales caractéristiques ont été rappelées ci-dessus.

Evaluation

Les parties déclarent que les parts sociales transmises ont une valeur en pleine propriété à QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET SEIZE CENTIMES

Ci, 452,16 EUR

Ensemble **1 356,48 EUR**

Valeur totale de la masse : **1 356,48 EUR**

Biens personnels de Monsieur Danis SATSOU :

- Article UN (1) pour une valeur en pleine-propriété de 452,16 EUROS
- Article DEUX (2) pour une valeur en pleine-propriété de 452,16 EUROS
- Article TROIS (3) pour une valeur en pleine-propriété de 452,16 EUROS

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au tiers de la masse des biens donnés et partagés de **MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (1 356,48 EUR)** soit **QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET SEIZE CENTIMES (452,16 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Monsieur Noah SATSOU

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La pleine propriété du bien désigné à l'article un de la masse :

La pleine propriété des 32 parts sociales numérotées de 89 à 120 de la société dénommée 5S IMMO dont les principales caractéristiques ont été rappelées ci-dessus.

D'une valeur de QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET SEIZE CENTIMES,

Ci,..... 452,16 EUR

Attributions à Monsieur Adam SATSOU

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La pleine propriété du bien désigné à l'article deux de la masse :

La pleine propriété des 32 parts sociales numérotées de 121 à 152 de la société dénommée 5S IMMO dont les principales caractéristiques ont été rappelées ci-dessus.

D'une valeur de QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET SEIZE CENTIMES,

Ci,..... 452,16 EUR

Attributions à Monsieur Sacha SATSOU

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La pleine propriété du bien désigné à l'article trois de la masse :

La pleine propriété des 32 parts sociales numérotées de 153 à 184 de la société dénommée 5S IMMO dont les principales caractéristiques ont été rappelées ci-dessus.

D'une valeur de QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX
EUROS ET SEIZE CENTIMES,

Ci, 452,16 EUR

Soit total égal à **1.356,48 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.

Les **DONATAIRES** déclarent avoir été parfaitement informés 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 DU REGIME DE L'INDIVISION DU PACS

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de tout régime de l'indivision du PACS 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**.

Information sur le consentement à aliénation

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

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

AUTORISATION DE DISPOSER

Le **DONATEUR** déclare dès à présent :

- autoriser le **DONATAIRE**, qui accepte, à donner en garantie, sous quelque forme que ce soit, et à disposer tant à titre gratuit qu'à titre onéreux du **BIEN** donné,
- ne pas stipuler de droit de retour conventionnel au cas de prédécès du **DONATAIRE**,
- renoncer à l'action révocatoire pouvant lui profiter en cas d'inexécution des conditions de la donation prévue dans les articles 953 et 954 du Code civil ainsi qu'à l'action révocatoire pour survenance d'enfant conformément aux articles 960 et 965 de ce Code),
- et dispenser tout notaire, chargé d'établir l'un des actes de disposition ou de prise de garantie visés ci-dessus, de l'appeler à l'acte pour réitérer le présent accord.

Droit de retour légal des père et/ou mère

Nonobstant la renonciation au droit de retour conventionnel évoquée ci-dessus, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné à concurrence de sa quote-part dans la succession du **DONATAIRE** 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.

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.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

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

Ils en auront la jouissance également à compter de ce jour.

PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE DIVIDENDES

Les **DONATAIRES** seront propriétaires des titres donnés à compter de ce jour.

Dès cette date, ils seront subrogés dans tous les droits et obligations attachés à ces titres.

Les **DONATAIRES** auront seuls droits aux dividendes mis en paiement postérieurement à ce jour.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

Les **DONATAIRES** déclarent avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données pour en avoir déjà la qualité d'associés et en avoir une copie en leur possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Absence de garantie de passif

Le notaire a indiqué dès avant ce jour aux **DONATAIRES** qu'une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la donation, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la donation.

La présente donation est acceptée par les **DONATAIRES** sans garantie de passif de la part du **DONATEUR**, les **DONATAIRES** étant déjà associés de ladite société, déclarent parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Les **DONATAIRES** déclarent avoir été avertis des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Adam SATSOU, susnommé.

Gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente donation ;
- accepter la présente cession à titre gratuit de parts sociales et la reconnait opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

Cette cession à titre gratuit, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

Modifications des statuts :

Le **DONATEUR** déclare qu'aux termes d'un acte reçu ce jour, préalablement aux présentes, par le notaire soussigné, il a donné à Madame Juliette DELAHAYE, son épouse et mère des donataires, 88 parts sociales numérotées de 1 à 88 qu'il détenait dans la société dénommée 5S IMMO.

Aux termes de cet acte, il a notamment été indiqué ce qui suit, ci-littéralement rapporté :

« [...]

MODIFICATIONS DES STATUTS :

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales, les requérants déclarent qu'il y a lieu de modifier les articles suivants de la société dénommée 5S IMMO, comme suit :

Sous l'article 7 intitulé « Capital », au lieu de lire :

« [...]

Le capital social est fixé à la somme de quatre cents euros (400 €), divisé en quatre cents (400) parts sociales de un euros (1 €) chacune, libérées à hauteur de 100% numérotées de 1 à 400 et réparties de la sorte :

- Danis Satsou, détenant cent quatre-vingt-quatre parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 1 à 184
- Juliette Satsou, détenant cent vingt parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 185 à 304
- Noah Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 305 à 336
- Adam Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 337 à 368
- Sacha Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 369 à 400

[...] ».

Il y a lieu de lire :

« [...]

Le capital social est fixé à la somme de quatre cents euros (400 €), divisé en quatre cents (400) parts sociales de un euros (1 €) chacune, libérées à hauteur de 100% numérotées de 1 à 400 et réparties de la sorte :

- Danis Satsou, détenant quatre vingt seize parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 89 à 184
- Juliette Satsou, détenant deux cent huit parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 1 à 88 et de 185 à 304
- Noah Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 305 à 336
- Adam Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 337 à 368
- Sacha Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 369 à 400

[...] ».

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, sous l'article 7 « CAPITAL SOCIAL » modifié suite à la donation par Monsieur Danis SATSOU à Madame Juliette DELAHAYE reçu ce jour, préalablement aux présentes par Maître David LAGOURGUE

Au lieu de lire :

« [...]

Le capital social est fixé à la somme de quatre cents euros (400 €), divisé en quatre cents (400) parts sociales de un euros (1 €) chacune, libérées à hauteur de 100% numérotées de 1 à 400 et réparties de la sorte :

- *Danis Satsou, détenant quatre vingt seize parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 89 à 184*
- *Juliette Satsou, détenant deux cent huit parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 1 à 88 et de 185 à 304*
- *Noah Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 305 à 336*
- *Adam Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 337 à 368*
- *Sacha Satsou, détenant trente-deux parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 369 à 400*

[...] ».

Il y a lieu de lire :

« [...]

Le capital social est fixé à la somme de quatre cents euros (400 €), divisé en quatre cents (400) parts sociales de un euros (1 €) chacune, libérées à hauteur de 100% numérotées de 1 à 400 et réparties de la sorte :

- *Juliette Satsou, détenant deux cent huit parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 1 à 88 et de 185 à 304*
- *Noah Satsou, détenant soixante quatre parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 89 à 120 et 305 à 336*
- *Adam Satsou, détenant soixante quatre parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 121 à 152 et 337 à 368*
- *Sacha Satsou, détenant soixante quatre parts sociales, ces parts sociales étant numérotées de 153 à 184 à 369 à 400*

[...] ».

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, sous l'article 5 intitulé « Siège Social », au lieu de lire :

Au lieu de lire :

« [...]

Le siège de la société est fixé au 38 Avenue des Francolins, 97460 Plateau-Caillou, Réunion.

[...] ».

Il y a lieu de lire :

« [...]

Le siège de la société est fixé au 10 RUE OMEGA (97460) SAINT-PAUL

[...] ».

La modification des statuts sera publiée dans un support d'annonces légales.

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du **DONATEUR**.

Déclaration sur les plus-values

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales sachant que la société dont il s'agit est soumise à l'impôt sur le revenu et que le **DONATEUR** atteste ne pas y exercer d'activité professionnelle et être un simple apporteur de capitaux.

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.

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation aux **DONATAIRES**, sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour, à l'exception de celle issue d'une donation de droits indivis portant sur un **BIEN** immobilier, suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour, préalablement aux présentes.

Il est 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.

Nombre d'enfants du DONATEUR

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir d'autre enfant que les **DONATAIRES** aux présentes.

Abattements

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 :

En ce qui concerne Monsieur Noah SATSOU
--

Monsieur Noah SATSOU a reçu de Monsieur Danis SATSOU :

Part lui revenant :	452,16 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation incorporée :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	452,16 €
 Abattement applicable :	 - 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- <u>16 666,67 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>452,16 €</u>
<i>Abattement résiduel : 82.881,17 €</i>	
	0,00 €
Part nette taxable :	
Droits à payer :	0,00 €

En ce qui concerne Monsieur Adam SATSOU
--

Monsieur Adam SATSOU a reçu de Monsieur Danis SATSOU :

Part lui revenant :	452,16 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €

A déduire donation incorporée :	- 0,00 €
Part imposable :	452,16 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 16 666,67 €
Abattement utilisé :	- 452,16 €
<i>Abattement résiduel : 82.881,17 €</i>	
	0,00 €
Part nette taxable :	
Droits à payer :	0,00 €

En ce qui concerne Monsieur Sacha SATSOU

Monsieur Sacha SATSOU a reçu de Monsieur Danis SATSOU :

Part lui revenant :	452,16 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation incorporée :	- 0,00 €
Part imposable :	452,16 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 16 666,66 €
Abattement utilisé :	- 452,16 €
<i>Abattement résiduel : 82.881,18 €</i>	
	0,00 €
Part nette taxable :	
Droits à payer :	0,00 €
Total des droits à payer	0,00 €

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.

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.

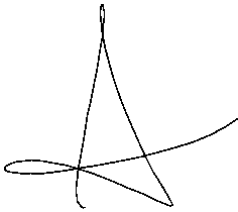
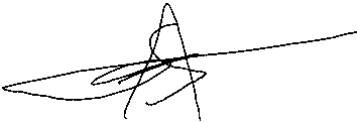
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

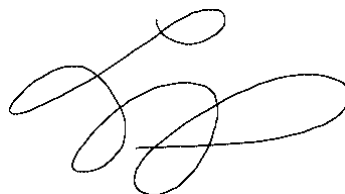
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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.

Mme SATSOU Juliette a signé à SAINT PAUL Cedex le 14 août 2025	
M. SATSOU Danis a signé à SAINT PAUL Cedex le 14 août 2025	
M. SATSOU Noah a signé à SAINT PAUL Cedex le 14 août 2025	
M. SATSOU Adam a signé à SAINT PAUL Cedex le 14 août 2025	
M. SATSOU Sacha a signé à SAINT PAUL Cedex le 14 août 2025	

**et le notaire Me
LAGOURGUE DAVID a
signé**

à SAINT PAUL Cedex
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
LE QUATORZE AOÛT

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal line at the bottom, enclosed within a rectangular box.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Copie Authentique sur 22
pages

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Délivrée sans renvoi ni mot
nul.

Collationnée et certifiée conforme à la
minute

Fait à Saint-Paul (Réunion), le 20 août 2025.



Les présentes reliées par le procédé ASSEMBLACT.R.C.
empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière
page. Application du décret 71.941 du 26/11/1971 article 9-15.