

18 juillet 2025

DONATION-PARTAGE – SCI 11 CORDELIERS

Par M. et Mme Pierre CANTALOUBE
Au profit de leurs enfants

Compte : 956625

Dossier : 177228

17722801

ALB/EC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le DIX-HUIT JUILLET,
A MEAUX (Seine et Marne), 47, boulevard Jean Rose,
PARDEVANT Maître Anne-Lise BELLOY Notaire Associé de la Société
Pluriprofessionnelle d'Exercice par Actions Simplifiée dénommée « JURIS
ALLIANCE», titulaire d'un Office Notarial à MEAUX (Seine et Marne), 47,
Boulevard Jean Rose, identifié sous le numéro CRPCEN 77094,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Monsieur Pierre René **CANTALOUBE**, retraité, et Madame Jeannine **MAZOWIECKI**, retraitée, demeurant ensemble à MEAUX (77100) 1 rue du Grand Cerf.

Monsieur est né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 29 novembre 1946,

Madame est née à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 22 juin 1947.

Mariés à la mairie de NEUILLY-PLAISANCE (93360) le 19 mars 1971 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ci-après dénommés le "**DONATEUR**" ou les "**DONATEURS**"

Donataires

1°) Monsieur Stéphane Charles Jacques **CANTALOUBE**, joaillier, époux de Madame Adeline Wanda **CUNY**, demeurant à NANTEUIL-LES-MEAUX (77100) 36 rue Fernand Collot.

Né à BROU-SUR-CHANTEREINE (77177) le 15 février 1976.

Marié à la mairie de NANTEUIL-LES-MEAUX (77100) le 25 août 2018 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 COURTIER, notaire à MEAUX (77100), le 21 août 2018.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

2°) Madame Laurence **CANTALOUBE**, Assistante de gestion, épouse de Monsieur Eric Bernard **BRUNETEAUX**, demeurant à LA CRAU (83260) 23 rue du Jardin de Notre Dame.

Née à BROU-SUR-CHANTEREINE (77177) le 24 janvier 1974.

Mariée à la mairie de LA CRAU (83260) le 30 avril 2016 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 VILLAUME, notaire à MEAUX (77100), le 6 avril 2016.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Ci-après dénommés le "**DONATAIRE**" ou les "**DONATAIRES**"

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

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

Le mot "**DONATEUR**" sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

Les mots "**DONATAIRE**" ou "**DONATAIRES**" désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DÉCLARATIONS PRÉALABLES DES PARTIES

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent :

- Que leur état civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'ils 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'ils 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 À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Pierre René CANTALOUBE :

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

Concernant Madame Jeannine MAZOWIECKI :

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

Concernant Monsieur Stéphane Charles Jacques CANTALOUBE:

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

Concernant Madame Laurence CANTALOUBE:

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

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

EXPOSE

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.

III - <u>CONSTITUTION ET CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DENOMMEE « 11 CORDELIERS »</u>

1°) Constitution de la société

La société civile dénommée « **11 CORDELIERS** » a été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Julien COURTIER, notaire à MEAUX, le 10 mai 2019, dûment enregistré au Service des Impôts de Meaux.

La société est immatriculée depuis le 17 mai 2019 au registre du commerce et des sociétés de MEAUX sous le numéro SIREN 850 883 133.

Une copie de l'extrait k-bis de ladite société en date du 8 juillet 2025 est annexée aux présentes après mention.

2°) Caractéristiques de la société dénommée « 11 CORDELIERS »

Dénomination : **11 CORDELIERS**

Forme : société civile immobilière

Objet :

La société a pour objet :

L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Gérance : La société est présentement gérée par Monsieur Pierre CANTALOUBE et par Madame Jeannine CANTALOUBE, nommés à cette fonction pour une durée illimitée aux termes des statuts de ladite société.

Aux termes d'une assemblée générale en date du 18 juillet 2025, la collectivité des associés a approuvé la résolution aux termes de laquelle Madame Laurence CANTALOUBE épouse BRUNETEAUX a été nommée co-gérante de la société et ont modifié l' « **ARTICLE 13 – NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION - DECES** » de la manière suivante :

(...)

Est désignée en qualité de co-gérante de la société, pour une durée indéterminée et à compter de ce jour:

Madame Laurence CANTALOUBE, épouse de Monsieur Eric Bernard BRUNETEAUX, demeurant à LA CRAU (83260) 23 rue du Jardin de Notre Dame.

Née à BROU-SUR-CHANTEREINE (77177) le 24 janvier 1974.

Madame Laurence CANTALOUBE née BRUNETEAUX accepte les fonctions qui viennent de lui être conférées et déclare n'avoir aucun empêchement à leur exercice.

Les fonctions de gérants seront en conséquence désormais assumées par Monsieur et Madame Pierre CANTALOUBE et par Madame Laurence CANTALOUBE née BRUNETEAUX, cogérants, dans les conditions indiquées aux statuts.

(...)

Une copie du procès-verbal de ladite assemblée-générale demeure annexée après mention.

Adresse du siège : Le siège social est fixé à MEAUX (77100), 1 rue du Grand Cerf.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation soit jusqu'au 16 mai 2118.

Capital social :

Précision étant ici faite que c'est à tort et par erreur que dans les statuts il a été indiqué ce qui suit, savoir :

(...)

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : 1.500,00 euros

Il est divisé en 100 parts sociales de 15,00 euros chacune, numérotées de 1 à 150 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Pierre CANTALOUBE : 75 parts sociales, portant les numéros 1 à 75

Madame Jeannine CANTALOUBE : 75 parts sociales portant le numéro 76 à 150.

(...)

Alors qu'il y a lieu de lire :

(...)

Le capital social est fixé à la somme de : 1.500,00 euros

Il est divisé en 100 parts sociales de 15,00 euros chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Pierre CANTALOUBE : 50 parts sociales, portant les numéros 1 à 50

Madame Jeannine CANTALOUBE : 50 parts sociales portant le numéro 51 à 100.

La répartition du capital social est à ce jour identique.

Les associés ont convenu, aux termes du procès-verbal d'assemblée générale en date du 10 juillet 2025, de modifier le paragraphe « CAPITAL » afin de rectifier l'erreur ci-dessus mentionnée.

II - CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'ARTICLE 11 – MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE » des statuts, il est rappelé ce qui suit, savoir :

(...)

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe 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.

Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

(...)

En conséquence, la présente donation-partage **est soumise à agrément.**

Aux présentes interviennent :

- Monsieur Pierre CANTALOUBE,
- Madame Jeannine CANTALOUBE,

Tous susnommés, agissant en qualité de seuls associés de la société dénommée « **11 CORDELIERS** ».

Lesquels déclarent agréer les **DONATAIRES** en qualité d'associés et se dispenser du formalisme imposé dans les statuts.

III - ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS DONNEES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **DONATEUR** pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire, lequel apport a été intégralement libéré, ainsi déclaré par le **DONATEUR**.

IV - PATRIMOINE SOCIETAIRE

Le **DONATAIRE** déclare être parfaitement informé du patrimoine tant actif que passif de la société dénommée « **11 CORDELIERS** » et dispense le notaire soussigné de relater aux présentes la composition dudit patrimoine, déclarant avoir pris connaissance des bilans et comptes de résultats de cette société.

Le **DONATAIRE** dispense le notaire soussigné de relater le ou les prêts en cours aux présentes, déclarant avoir parfaite connaissance des conditions particulières et générales desdits prêts.

Le **DONATEUR** déclare avoir été informé de la nécessité d'obtenir le consentement des créanciers dans le cadre des clauses d'exigibilité anticipée des prêts, et avoir dispensé le notaire soussigné de solliciter lesdits accords préalablement au présent acte, déclarant en faire son affaire personnelle.

Le **DONATAIRE** déclare avoir pris connaissance des biens immobiliers appartenant à la société, et des modalités d'occupation desdits biens.

En outre, le **DONATAIRE** reconnaît avoir connaissance des comptes-courants détenus par le **DONATEUR** dans ladite société, lesdits comptes-courants ne faisant pas partie de la présente donation.

Le **DONATEUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné que tout engagement de caution qu'il a pu contracter en qualité d'associé ne prend pas fin par la présente donation-partage. Il déclare faire son affaire personnelle de l'obtention par les créanciers des éventuelles mainlevées de cautionnement qu'il a pu fournir en garantie d'engagements pris par la société dénommée « **11 CORDELIERS** ».

Le **DONATEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance, les parts sociales données sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **DONATAIRE** ainsi qu'il résulte d'un état d'endettement délivré par le Tribunal de commerce de MEAUX demeuré annexé.

- que la société n'est pas en état de liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou sauvegarde de justice, ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de MEAUX demeuré annexé.

V - REGIME FISCAL

La société n'est **est soumise à l'impôt sur les sociétés** ainsi déclaré par Monsieur Pierre CANTALOUBE et Madame Jeannine CANTALOUBE ès-qualité d'associés et de gérants de ladite société.

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**, présomptifs héritiers, ici présents et qui acceptent,

DE LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.

PLAN

Les présentes sont divisées en cinq parties :

Première partie :	Formation des lots
Deuxième partie :	Attributions
Troisième partie :	Caractéristiques - Conditions
Quatrième partie :	Fiscalité
Cinquième partie :	Dispositions diverses - Clôture

**- PREMIERE PARTIE -
FORMATION DES LOTS**

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

I - BIENS MOBILIERS

Biens de communauté

LOT TROIS : PARTS DE LA SOCIETE DENOMME « 11 CORDELIERS »

La NUE-PROPRIETE, sous l'usufruit de Monsieur et Madame Pierre CANTALOUBE, de 100 parts sociales numérotées 1 à 100 de la société dénommée « **11 CORDELIERS** », dont le siège social est à MEAUX (77100), 1 rue du Grand Cerf, au capital de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MEAUX, sous le numéro SIREN 850 883 133.

Les attributions s'effectuent en conséquence selon les modalités ci-après rapportées :

Attributions à Madame Laurence BRUNETEAUX

Il lui est attribué ce qu'elle accepte, savoir :

LE LOT TROIS : PARTS DE LA SOCIETE DENOMME « 11 CORDELIERS »

La NUE-PROPRIETE, sous l'usufruit de Monsieur et Madame Pierre CANTALOUBE, de 50 parts sociales numérotées 1 à 100 de la société dénommée « **11 CORDELIERS** », dont le siège social est à MEAUX (77100), 1 rue du Grand Cerf, au capital de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MEAUX, sous le numéro SIREN 850 883 133.

- TROISIEME PARTIE - **CARACTERISTIQUES - CONDITIONS**

CARACTERISTIQUES

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 LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants vivants ou représentés 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 PARTICULIÈRES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTÉ

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** et de celle de son conjoint.

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, le **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que la clause d'exclusion de communauté soit également stipulée en faveur de son conjoint.

CLAUSE D'EXCLUSION DU RÉGIME 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** et de celle de son conjoint.

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, le **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que la clause d'exclusion de communauté soit également stipulée en faveur de son conjoint.

RÉSERVE DU DROIT DE RETOUR

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

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

Chacun des **DONATEURS**, en ce qui le concerne, devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** ou de son descendant prédécédé, connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

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

En cas d'exercice du droit de retour, celui-ci 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 aux **BIENS**, aux frais du **DONATAIRE**, donneront lieu, s'ils existent, à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

DROIT DE RETOUR LÉGAL DES PÈRE ET MÈRE

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

INTERDICTION D'ALIÉNER ET DE MISE EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toute mutation et toute mise en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

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

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un

intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, le **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.**

ACTION RÉVOCATOIRE

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."**

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."

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 :

- constituer des droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques ;
- et 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.

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

À titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation-partage soit rapportée à la succession ainsi que lui permettent les dispositions de l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

Le **DONATAIRE** est informé qu'en ce cas le rapport se fait en valeur et que, si la valeur rapportée excède les droits qu'il aurait dû avoir dans le partage s'il y avait participé, il devra indemniser les héritiers acceptants à concurrence de cet excédent.

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.

CONDITIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

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.

Réversion d'usufruit – Biens communs

Le **DONATAIRE attributaire** sera nu-propriétaire à compter de ce jour des biens communs donnés et compris dans son 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**.

INTERVENTION DU CONJOINT DU DONATEUR

Aux présentes interviennent :

Monsieur Pierre CANTALOUBE

Et Madame Jeannine CANTALOUBE

Tous deux sus-dénommés en tête des présentes,

Intervenant chacun pour déclarer avoir connaissance des présentes et de leurs conséquences par la lecture et les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, et accepter la constitution d'usufruit successif faite à son profit.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation ne préjudiciera pas, le moment venu, à l'exercice par lui-même de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option. Contrairement aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, il est expressément stipulé que la donation d'usufruit résultant des présentes ne s'imputera pas sur ses droits en usufruit dans la succession.

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.

Cas de caducité de la réversion d'usufruit

La présente institution contractuelle sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce, par assignation ou requête conjointe, ou en séparation de corps, ou en cas de signature d'une convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

Cette volonté contraire sera constatée soit dans la convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, soit par le juge soit au moment de l'introduction de la procédure en divorce ou en séparation de corps, ou au moment du prononcé du divorce et rendra irrévocable l'institution contractuelle.

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

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.

EXERCICE DE L'USUFRUIT SUR LES PARTS SOCIALES

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.

Application des règles de la subrogation réelle à la constitution d'usufruit

En cas d'apports des titres présentement donnés à une autre société avec l'accord exprès du **DONATEUR**, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres nouvelles acquis en remploi.

En cas de cession des titres présentement donnés ou de tous biens qui leur seraient subrogés avec l'accord exprès du **DONATEUR**, les **DONATAIRES** s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci,

- Soit en remployant le produit de ces aliénations dans tous les biens dont

l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

- Soit, en cas de cession avec l'accord de l'usufruitier de tout ou partie des titres sociaux présentement donnés et sans que ce prix de cession soit employé à acquérir de nouveaux titres, les **DONATAIRES** auront l'obligation de verser les fonds provenant desdites cessions sur un compte indivis : Nue-propriété au nom des **DONATAIRES** / Usufruit au nom du **DONATEUR** à ouvrir dans toute banque au gré de l'usufruitier desdits titres.

Les **DONATAIRES** acceptent cette condition et s'obligent à la remplir expressément, donnant, dès à présent, au **DONATEUR** mandat de gestion exclusif des fonds ainsi placés, le cas échéant.

Dans ce cas, l'usufruitier sera bénéficiaire d'un quasi-usufruit sur le prix de vente.

RÉPARTITION DES POUVOIRS ENTRE L'USUFRUITIER ET LE NU-PROPRIÉTAIRE

Droit de vote

En ce qui concerne les parts de la SCI 11 CORDELIERS

Les DONATEURS et les DONATAIRES rappellent qu'aux termes des statuts en date du 10 mai 2019, les associés ont décidé entre eux le droit de vote, de la manière suivante savoir :

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

(...)

Démembrement

La présente clause a pour but de régir les prérogatives politiques et financières des associés, dans l'hypothèse d'un démembrement de propriété sur les parts sociales.

L'usufruitier des parts sociales bénéficiera des prérogatives politiques et financières les plus étendues, dans la limite des dispositions d'ordre public prévues par la loi.

Il aura droit, de son vivant, à l'ensemble des bénéfices de la société correspondant à ses parts sociales.

Il aura seul le droit de vote aux assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires (y compris aux assemblées se prononçant sur la procédure d'agrément visée ci-après), par dérogation aux dispositions de l'article 1844 alinéa 3 du Code civil, sauf ce qui concerne les décisions relatives aux modifications des statuts.

Cependant, pour les Assemblées Générales Extraordinaires, le nu-propiétaire des parts sociales devra être dûment convoqué aux assemblées, et recevoir tous documents et ordre du jour y afférents.

Ce dernier aura le droit de participer aux décisions, mais à l'exclusion de tout droit de vote, du vivant de l'usufruitier.

En l'absence de volonté contraire du nu-propiétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propiétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux

assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-proprétaire.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.

- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-proprétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

Les **DONATAIRES** déclarent avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession.

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel les sociétés sont immatriculées 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 d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

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.

Signification à la société :

Aux présentes, est à l'instant intervenu :

Madame Jeannine CANTALOUBE, associée et gérante des sociétés dénommée ***** et la société dénommée « **11 CORDELIERS** », ès-qualités et connaissance prise de ce qui précède,

Déclare, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, qu'elle accepte la présente donation-partage de parts sociales, n'avoir connaissance d'aucun élément pouvant l'interdire, la reconnaissent opposable auxdites sociétés, et par conséquent dispense expressément les parties de la signification à l'égard desdites sociétés par exploit d'huissier.

En outre, elle déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession à titre gratuit.

Modification des statuts de la société dénommée « 11 CORDELIERS »

Comme conséquence de la présente donation-partage de titres sociaux, l'assemblée générale extraordinaire en date de ce jour, dont une copie du procès-verbal demeure annexée, les associés ont décidé à l'unanimité de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : **MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR)**.

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR)

Il est divisé en 100 parts, de QUINZE EUROS (15,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports initiaux et suite à la donation-partage reçue par Maître Anne-Lise BELLOY, notaire à MEAUX, le 18 juillet 2025, savoir :

Tableau récapitulatif de la répartition actuelle des parts après la donation-partage

	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
Monsieur Pierre CANTALOUBE		50 parts N° 1 à 50	
Madame Jeannine CANTALOUBE		50 parts N°51 à 100	
Madame Laurence BRUNETEAUX née CANTALOUBE			100 parts n° 1 à 100
TOTAL DES PARTS : 100			

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera publier la modification des statuts au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique.

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.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites et conséquences, notamment les conséquences financières d'un redressement fiscal éventuel, seront à la charge du **DONATEUR** qui s'y oblige.

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 FONGIERE

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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.

SUIVENT LES SIGNATURES

Publié et enregistré au SPF DU VAL DE MARNE Le 1 ^{er} août 2025 Volume 2025P numéro 19386

**POUR COPIE AUTHENTIQUE par extrait certifiée conforme à la minute
par le notaire soussigné, délivrée sur 19 pages, sans renvoi ni mot nul.**



Cet acte est relié par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition, il est signé à la dernière page. Appl. Du décret 71.941 du 26.11.71 ART.9.