

101301810

CRM/ML/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE VINGT TROIS DÉCEMBRE**

**A 10h10**

**A PONTOISE (Val d'Oise), 27 bis boulevard Jean Jaurès**

**PARDEVANT Maître Cécile RIBEAUX-MARCHESE Notaire au sein de la  
Société Civile Professionnelle « Méryl PANZETTA-DANCIE, Eric PERRAULT et  
Kelly DE SOUSA, Notaires Associés", titulaire de deux Offices Notariaux à  
PONTOISE (Val d'Oise), 27 bis, boulevard Jean Jaurès CRPCEN 95007 et à  
NESLES LA VALLEE (Val d'Oise) 2 Route de Parmain CRPCEN 95019,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

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

Madame Sophie Clémence Henriette **ECHEGU**, avocate, épouse de Monsieur Yves Antonio **SANCHEZ**, demeurant à SAINT-GRATIEN (95210) 61 boulevard de la République.

Née à SAINT-OUEN (93400) le 26 décembre 1963.

Mariée à la mairie de PONTOISE (95300) le 18 avril 1992 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 Martine JUMEL, notaire à PONTOISE, le 9 mars 1992.

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 figurant sous le nom le "**DONATEUR**".

#### **DONATAIRES**

- 1) Monsieur Robin Antoine Claude **SANCHEZ**, Référent qualité et suivi des prestations groupe, époux de Madame Marie-Amélie Erika Hélène **DUFOUR**, demeurant à SAINT-DENIS (93210) 2 rue Olympe de Gouges.  
Né à ERMONT (95120) le 26 octobre 1993.

Marié à la mairie de SAINT-DENIS (93200) le 1er avril 2023 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 Amélie GIROT de LANGLADE-MULLER, notaire à MEULAN-EN-YVELINES (78250), le 19 mai 2022.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

2) Monsieur Lucas Jacques Juan **SANCHEZ**, contrôleur de gestion, demeurant à CHAVILLE (92370) 106 avenue Roger Salengro.

Né à ERMONT (95120) le 2 août 1997.

Célibataire.

Ayant conclu avec Mademoiselle Jade Marie Aimée COUHE un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 28 février 2023, enregistré à la mairie de LEVALLOIS-PERRET le 28 février 2023.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

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

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

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties déclarent :

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

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

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

**Concernant Madame Sophie Clémence Henriette ECHEGU :**

- 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 Yves SANCHEZ :**

- Extrait d'acte de naissance.

- Carte nationale d'identité.

**Concernant Monsieur Robin Antoine Claude SANCHEZ:**

- 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 Lucas Jacques Juan SANCHEZ:**

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

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

**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.

**DON FAMILIAL**

Aux termes de l'article 790 G du Code général des impôts, sont exonérés de droits de mutation tous les quinze ans les dons de sommes d'argent réalisés en toute propriété d'un montant maximal fixé chaque année par la loi de finances, par un **DONATEUR**, dans la mesure où il n'a pas dépassé l'âge limite pour ce type de dons, au profit d'un même **DONATAIRE**, enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant du **DONATEUR**, ou neveu ou nièce ou, par représentation, petit-neveu ou petite nièce du **DONATEUR** dans la mesure où celui-ci n'a pas de descendant, ce **DONATAIRE** devant être majeur ou émancipé.

Le **DONATEUR** déclare avoir effectué, dans le cadre de ces dispositions les donations suivantes :

Donation par Madame ECHEGU-SANCHEZ d'une somme d'argent d'un montant de 25 000,00€ à Monsieur Robin SANCHEZ enregistré au SDE D'ERMONT le 01<sup>er</sup> août 2019.

Il atteste que cette donation a été effectuée en avance sur part successorale, et qu'il n'entend pas qu'elle soit réintégrée aux présentes.

**CONSTITUTION DE LA SCI 3A**

Aux termes d'un acte sous seing privé, en date à PONTOISE, du 16 août 2017, enregistré, il a été constitué entre Monsieur Frédéric ZAJAC, Madame Sophie ECHEGU-SANCHEZ et Madame Stéphanie LUC, une société civile immobilière dénommée « SCI 3A », société civile au capital social de 6 000 euros, ayant son siège social à PONTOISE (95300), 49 rue Pierre Butin, identifiée au SIREN sous le numéro 831 588 769 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE.

Audit acte étaient intervenus :

- Madame Isabelle ZAJAC, à l'effet de reconnaître le caractère commun des fonds apportés par son époux, Monsieur Frédéric ZAJAC, et renoncer à la qualité d'associé,
- Monsieur Cédric PROTIN, à l'effet de reconnaître le caractère commun des fonds apportés par son épouse, MadameStéphanie LUC, et renoncer à la qualité d'associé,

### **Objet**

La société a pour objet :

« - la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et, plus particulièrement, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises pouvant favoriser son objet ;

- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété par tous moyens de droit de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;

- la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;

- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;

- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation directe ou indirecte par bail, location ou autrement et après tous aménagements et construction, s'il y a lieu, des biens ruraux ;

- la réalisation de la totalité ou de partie des immeubles sociaux bâtis ou non bâtis, par voie d'échange ou apports en société, échanges pouvant être consentis en tout ou partie ou encore par étages ou autres portions indivises ;

- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaires ;

- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation ;

- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social, et ce, par voie de caution hypothécaire ;

Et généralement, toutes opérations de quelque nature quelles soient pouvant se rattacher à cet objet social, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »

### **Capital social**

Le capital social intégralement libéré a été fixé à la somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR).

Il a été divisé en 600 parts sociales de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 600, attribuées aux associés, savoir :

- Monsieur Frédéric ZAJAC à concurrence de 200 parts sociales portant les numéros 1 à 200 ;

- Madame Sophie ECHEGU-SANCHEZ, à concurrence de 200 parts sociales portant les numéros 201 à 400 ;

- Madame Stéphanie LUC, à concurrence de 200 parts sociales portant les numéros 401 à 600.

### **Absence de modification du pacte social**

Cette société, par rapport au pacte social originaire, n'a pas connu de modification.

**Exercice social**

L'exercice social commence à courir le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

**Gérant**

La société est actuellement dirigée par Madame Stéphanie LUC.

**PROJET DE DONATIONS ET PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE :**

Chaque associé a décidé de transmettre à ses enfants une partie de ses parts sociales en nue-propriété, savoir :

- Monsieur Frédéric ZAJAC : 300 parts sociales ;
- Madame Sophie ECHEGU-SANCHEZ : 300 parts sociales ;
- Madame Stéphanie LUC : à concurrence de 300 parts sociales.

Les projets des donations ont été portés à la connaissance des associés aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 23 décembre 2025 régulièrement mentionnée au registre des délibérations de cette société.

Cette assemblée régulièrement convoquée et réunissant le quorum requis par les statuts a autorisé la réalisation de la présente donation proposée.

Copie de la délibération certifiée conforme par la gérance est demeurée annexée. **Annexe n°1**

**Préalablement aux présentes, et afin de permettre la réalisation des donations-partage dont il a été parlé ci-dessus, il est tout d'abord procédé à une modification du nombre de parts sociales.**

**MODIFICATION DU NOMBRE DE PARTS SOCIALES**

Suivant délibération des associés en date à PONTOISE du 23 décembre 2025, les associés de la société SCI 3A ont décidé de procéder à une modification du nombre de parts sociales.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le capital social est fixé à la somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR).

Originellement, il a été divisé en 600 parts sociales de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 600, attribuées aux associés, savoir :

- Monsieur Frédéric ZAJAC à concurrence de 200 parts sociales portant les numéros 1 à 200 ;
- Madame Sophie ECHEGU-SANCHEZ, à concurrence de 200 parts sociales portant les numéros 201 à 400 ;
- Madame Stéphanie LUC, à concurrence de 200 parts sociales portant les numéros 401 à 600.

**Pour les besoins des donations-partage, les associés ont décidé de procéder à une modification du nombre de parts afin de porter leur nombre de 600 à 903 parts sociales.**

Le capital social est ainsi fixé à SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR), divisé en 903 parts de 6,644€, réparties entre les associés comme suit :

- Monsieur Frédéric ZAJAC à concurrence de 301 parts sociales portant les numéros 1 à 301 ;
- Madame Sophie ECHEGU-SANCHEZ, à concurrence de 301 parts sociales portant les numéros 302 à 602 ;
- Madame Stéphanie LUC, à concurrence de 301 parts sociales portant les numéros 603 à 903.

Copie de la délibération certifiée conforme par la gérance est demeurée annexée. **Annexe n°1**

### **DROITS DES PARTS NOUVELLES**

- Les parts nouvelles sont soumises à toutes les dispositions statutaires.
- Elles sont créées à compter de ce jour.
- Sous cette réserve, elles seront complètement assimilées aux parts anciennes.

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

### **DONATION-PARTAGE**

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux **DONATAIRES**, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

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

##### **Article un**

La nue-propriété des 300 parts sociales numérotées de 302 à 601 de la société civile immobilière dénommée SCI 3A dont le siège social est à PONTOISE (9530) 49 rue Pierre Butin au capital de 6 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 831 588 769.

##### **Evaluation**

Une valorisation de la société a été réalisée par le cabinet ALTHO, experts-comptables, 38 rue de la station, 95130 FRANCONVILLE, en date du 30 septembre 2025. **Annexe n°2**

Cette valeur ressort à 293 000,00€.

Les associés se sont entendus pour retenir la valeur de 293 475,00 EUR, soit une valeur de la part de 325,00€.

$325 * 903 = 293\,475,00\text{€}$ .

Soit les 300 parts données aux présentes évaluées pour la totalité en pleine propriété à QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (97 500,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 40% soit TRENTE-NEUF MILLE EUROS (39 000,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété une valeur de CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (58 500,00 EUR),

Ci, ..... 58 500,00 EUR

**Ensemble** ..... 58 500,00 EUR

**Valeur totale de la masse** ..... : **58 500,00 EUR**

## DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (29 250,00 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 Robin SANCHEZ

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

**- La moitié en nue-propiété du bien désigné à l'article un de la masse**

Soit 150 parts sociales en nue-propiété numérotées de

302 à 451

D'une valeur de VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (29 250,00 EUR),

Ci,..... 29 250,00 EUR

**Soit total égal à ..... 29 250,00 EUR**

### Attributions à Monsieur Lucas SANCHEZ

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

**- La moitié en nue-propiété du bien désigné à l'article un de la masse**

Soit 150 parts sociales en nue-propiété numérotées de

452 à 601

D'une valeur de VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (29 250,00 EUR),

Ci,..... 29 250,00 EUR

**Soit total égal à ..... 29 250,00 EUR**

## QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

### CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie à titre d'**avancement de part successorale**. Les biens donnés s'imputent sur la part de réserve des **DONATAIRES** conformément à l'article 1077 du Code civil.

### MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE**

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

Il en sera également de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

### **CLAUSE D'EXCLUSION 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**.

### **RESERVE DU DROIT DE RETOUR**

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

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

Le retour aura lieu de plein droit.

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

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

### **DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE**

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

### **INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR**

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès



Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation-partage seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, cette interdiction s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de leurs apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner et de nantir soit également stipulée en faveur de son conjoint.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la réserve d'usufruit.

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

#### **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."*

#### **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.

#### **RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION**

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

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

## **TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE**

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

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

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

### **EXERCICE DE L'USUFRUIT**

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

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

### **CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE**

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

Il résulte des statuts, **article 28 – DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**, ce qui suit littéralement retranscrit :

*« Outre le remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.*

*Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions ».*

Il résulte des statuts, **article 39 – RESULTATS – AFFECTATION ET REPARTITION**, ce qui suit littéralement retranscrit :

*« L'excédent (ou : bénéfice) dégagé pour la période concernée est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital. Les sommes distribuées sont mises en paiement dès les 3 mois sur décision soit des associés, soit à défaut, de la gérance.*

*Le déficit (ou : perte) est supporté par les associés dans la même proportion que l'excédent. »*

**Il est toutefois précisé qu'aux termes de la délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 23 décembre 2025 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée, Annexe n°1, les associés ont décidé :**

**De modifier l'article 39 – RESULTATS – AFFECTATION ET REPARTITION**, de la façon suivante :

L'excédent (ou : bénéfice) dégagé pour la période concernée peut être affecté en report à nouveau, affecté en réserve ou réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital. Les sommes distribuées sont mises en paiement dès les 3 mois sur décision soit des associés, soit à défaut, de la gérance.

Le déficit (ou : perte) est supporté par les associés dans la même proportion que l'excédent.

**Et d'ajouter le paragraphe suivant :**

### **DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES**

Quand les parts sociales font l'objet d'un démembrement, lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau ou affecté en réserve), celui-ci reviendra en totalité

en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée.

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-proprétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

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

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

**« Article 35.1 : Assemblées :**

...

*Si une part sociale est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'approbation du rapport du gérant et l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. »*

**Il est toutefois précisé qu'aux termes de la délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 23 décembre 2025 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée, Annexe n°1, les associés ont décidé :**

De remplacer le paragraphe suivant à l'**Article 35.1 : Assemblées** :

*« Si une part sociale est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'approbation du rapport du gérant et l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. »*

**Par le paragraphe suivant :**

**Démembrement**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-proprété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.

Il est néanmoins précisé :

- 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 le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- 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.
- Que le nu-proprétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.
- Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

### **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 nouvellement acquis en emploi.

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

Ils devront, au contraire, soit :

- remployer 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 les titres nouvellement acquis.
- Soit réinvestir le produit de ces aliénations dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier. Dans l'hypothèse où les sommes seraient placées sur un compte portant intérêts, l'usufruitier percevra seul les intérêts.

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

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

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

### **Usufruit successif – Biens propres**

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

Le **DONATEUR** constitue, sur le ou les biens qui lui sont propres donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'il se réserve en premier rang.

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

En conséquence, les **DONATAIRES** n'auront la jouissance des biens propres donnés qu'au décès du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

### **INTERVENTION DU CONJOINT DU DONATEUR**

Monsieur Yves Antonio **SANCHEZ**, Chef de projets, époux de Madame Sophie Clémence Henriette **ECHEGU**, demeurant à SAINT-GRATIEN (95210) 61 boulevard de la République.

Né à RUEIL-MALMAISON (Hauts de Seine) le 24 mars 1964.

Marié à la mairie de PONTOISE (95300) le 18 avril 1992 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 Martine JUMEL, notaire à PONTOISE, le 09 mars 1992.

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.

Intervenant 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.

#### **Caducité de la réversion d'usufruit**

La présente institution contractuelle sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps, ou encore en cas de jugement de divorce ou de séparation de corps passé ou non en force de chose jugée, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

Cette volonté contraire sera constatée par le juge soit au moment de l'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps soit au moment du prononcé du divorce et rendra irrévocable l'institution contractuelle.

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

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

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

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

Les statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation.

#### **Il résulte en effet des statuts ce qui suit littéralement retranscrit :**

##### **« Article 11 - CESSIION DE PARTS - GENERALITES**

*Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.*

*Elle 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.*

*La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.*

*Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une part ou de plusieurs parts sociales sont représentés à l'occasion des diverses manifestations de la vie sociale par le mandataire unique, visé à l'article 28.*

##### **Article 12 - CESSIION DES PARTS - AGREMENT**

###### **Cessions soumises à l'agrément**

*Toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la société.*

###### **Cessions libres**

*Toutefois, interviennent librement les opérations entre associés.*

*Organe compétent : agrément donné par la collectivité des associés*

*L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.*

###### **Procédure à suivre en vue de la décision sur l'agrément**

*Le cédant notifie le projet de cession avec la demande d'agrément par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société, puis à chacun de ses coassociés.*

*L'organe compétent statue dans le mois de la notification à la société du projet de cession et sa décision est elle-même notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les deux mois de la notification du projet de cession. Elle s'applique obligatoirement à la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession. »*

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 23 décembre 2025 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée. **Annexe n°1**

### **PACTE D'ASSOCIES**

Les associés ont conclu le 20 mars 2017 un pacte d'associés aux termes duquel ils s'engageaient expressément et irrévocablement à conserver leur participation au capital social de la SCI 3A pendant toute la durée des prêts consentis par la BNP PARIBAS et jusqu'au remboursement total des sommes dues en principal, intérêts et frais. **Annexe n°3**

Ce pacte conditionnait l'octroi des prêts par la BNP PARIBAS.

Les associés ont obtenu l'accord de la BNP PARIBAS à l'effet de régulariser les donations, aux termes d'une attestation émanant de la BNP PARIBAS en date du 03 mai 2024, demeurée ci-annexée. **Annexe n°4**

### **Modification des statuts :**

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

#### **Article 8 - CAPITAL SOCIAL**

*I - A l'origine, le capital social était fixé à 6.000 €. Il était divisé en 600 parts sociales de 10 € chacune, numérotées de 1 à 600 entièrement souscrites, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :*

- Monsieur Frédéric ZAJAC, à concurrence de 200 parts sociales portant les numéros 1 à 200*
- Madame Sophie ECHEGU-SANCHEZ, à concurrence de 200 parts sociales portant les numéros 201 à 400*
- Madame Stéphanie LUC, à concurrence de 200 parts sociales portant les numéros 401 à 600*

*Total égal au nombre de parts composant le capital social.....600 parts*

*II - Par suite d'un Procès-Verbal en date du 23 décembre 2025 le capital social a été fixé à SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) divisé en NEUF CENT TROIS (903) parts de SIX EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (6,64 EUR) euros chacune, attribuées comme suit :*

- Monsieur Frédéric ZAJAC à concurrence de 301 parts sociales portant les numéros 1 à 301*
- Madame Sophie ECHEGU-SANCHEZ, à concurrence de 301 parts sociales portant les numéros 302 à 602*
- Madame Stéphanie LUC, à concurrence de 301 parts sociales portant les numéros 603 à 903.*

*Total égal au nombre de parts composant le capital social.....903 parts*

**III - Par suite de trois actes reçus par Maître Cécile RIBEAUX-MARCHESE, notaire à PONTOISE, le 23 décembre 2025, contenant donation-partage par Monsieur et Madame ZAJAC au profit de leurs trois enfants, donation-partage par Monsieur et Madame PROTIN au profit de leurs deux enfants et donation-partage par Madame ECHEGU au profit de ses deux enfants, le capital social est SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) divisé en NEUF CENT TROIS (903) parts de SIX EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (6,64 EUR) chacune, attribuées comme suit :**

- Monsieur Frédéric ZAJAC
  - 300 parts sociales en usufruit portant les numéros 1 à 300 ;
  - 1 part sociale en pleine-propriété portant le numéro 301 ;
- Monsieur Damien ZAJAC
  - 100 parts sociales en nue-propriété numérotées de 1 à 100
- Monsieur Pierre ZAJAC
  - 100 parts sociales en nue-propriété numérotées de 101 à 200
- Monsieur Mathieu ZAJAC
  - 100 parts sociales en nue-propriété numérotées de 201 à 300
- Madame Sophie ECHEGU-SANCHEZ
  - 300 parts sociales en usufruit portant les numéros 302 à 601
  - 1 part sociale en pleine-propriété portant le numéro 602
- Monsieur Robin SANCHEZ
  - 150 parts sociales en nue-propriété numérotées de 302 à 451
- Monsieur Lucas SANCHEZ
  - 150 parts sociales en nue-propriété numérotées de 452 à 601
- Madame Stéphanie LUC
  - 300 parts sociales en usufruit portant les numéros 603 à 902.
  - 1 part sociale en pleine propriété portant le numéro 903
- Monsieur Ethan PROTIN
  - 150 parts sociales en nue-propriété numérotées de 603 à 752
- Mademoiselle Théa PROTIN
  - 150 parts en nue-propriété numérotées de 753 à 902

*Total égal au nombre de parts composant le capital social.....903 parts*

**Par ailleurs, aux termes de la délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 23 décembre 2025 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée, Annexe n°1, les associés ont décidé :**

**1) De modifier l'article 39 – RESULTATS – AFFECTATION ET REPARTITION, de la façon suivante :**

L'excédent (ou : bénéfice) dégagé pour la période concernée peut être affecté en report à nouveau, affecté en réserve ou réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital. Les sommes distribuées sont mises en paiement dès les 3 mois sur décision soit des associés, soit à défaut, de la gérance.

Le déficit (ou : perte) est supporté par les associés dans la même proportion que l'excédent.

**Et d'ajouter le paragraphe suivant :**

### **DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES**

Quand les parts sociales font l'objet d'un démembrement, lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau ou affecté en réserve), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée.

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-proprétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

#### **2) De remplacer le paragraphe suivant à l'Article 35.1 : Assemblées :**

*« Si une part sociale est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'approbation du rapport du gérant et l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. »*

**Par le paragraphe suivant :**

#### **Démembrement**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-proprété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.

Il est néanmoins précisé :

- 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 le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- 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.
- Que le nu-proprétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.
- Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

#### **Publication :**

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

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

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte 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.

### **INTERVENTION – OPPOSABILITE**

Aux présentes est à l'instant même intervenue et a comparu :



Madame Stéphanie LUC en sa qualité de gérante à l'effet de déclarer agréer la donation-partage objet des présentes et en dispenser la signification.

### **MODIFICATION DES STATUTS**

#### **Mise à jour des statuts**

La publication de la mise à jour des statuts sera effectuée auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION**

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Madame ECHEGU-SANCHEZ, donateur aux présentes est propriétaire des 300 parts de la société 3A présentement données, pour en avoir été attributaire en rémunération de l'apport réalisé lors de la constitution de la société, et ce aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 16 août 2017, enregistré.

### **DECHARGE RESPECTIVE**

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

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

### **PRESOMPTION DE PROPRIETE**

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

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

### **DECLARATIONS FISCALES**

Les **DONATAIRES** entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage des abattements et réductions prévus par les articles 779 et suivants du Code général des impôts dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

La situation fiscale est la suivante :

**Monsieur Robin SANCHEZ a reçu de Madame Sophie ECHEGU-SANCHEZ :**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Part lui revenant :                   | 29 250,00 €    |
| A déduire montant des exonérations :  | - 0,00 €       |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - 0,00 €       |
| Part imposable :                      | 29 250,00 €    |
| Abattement applicable :               | - 100 000,00 € |
| Abattement déjà utilisé :             | - 0,00 €       |
| Abattement utilisé :                  | - 29 250,00 €  |
| Part nette taxable :                  | 0,00 €         |
| Droits à payer :                      | 0,00 €         |

**Monsieur Lucas SANCHEZ a reçu de Madame Sophie ECHEGU-SANCHEZ :**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Part lui revenant :                   | 29 250,00 €    |
| A déduire montant des exonérations :  | - 0,00 €       |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - 0,00 €       |
| Part imposable :                      | 29 250,00 €    |
| Abattement applicable :               | - 100 000,00 € |
| Abattement déjà utilisé :             | - 0,00 €       |
| Abattement utilisé :                  | - 29 250,00 €  |
| Part nette taxable :                  | 0,00 €         |
| Droits à payer :                      | 0,00 €         |
| <b>Total des droits à payer</b>       | <b>0,00 €</b>  |

**TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES**

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

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;
- la liste des immeubles de la société ;
- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;
- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;

- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

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

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

### **INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS**

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

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

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

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

### **PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

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

### **ENREGISTREMENT**

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

### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

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

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

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

### **FRAIS**

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

### **TITRES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR** pour se faire délivrer, en payant les frais,

tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

### **AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

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

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

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

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

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

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

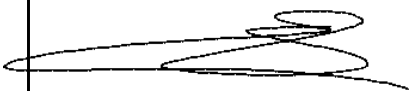
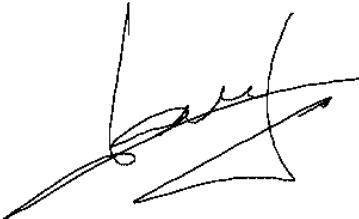
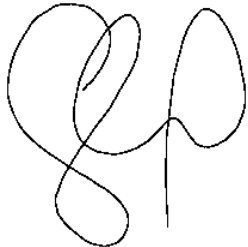
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

|                                                                                                   |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Mme<br/>ECHEGU-SANCHEZ<br/>Sophie a signé</b></p> <p>à PONTOISE<br/>le 23 décembre 2025</p> |    |
| <p><b>M. SANCHEZ Yves a<br/>signé</b></p> <p>à PONTOISE<br/>le 23 décembre 2025</p>               |    |
| <p><b>M. SANCHEZ Robin a<br/>signé</b></p> <p>à PONTOISE<br/>le 23 décembre 2025</p>              |   |
| <p><b>M. SANCHEZ Lucas a<br/>signé</b></p> <p>à PONTOISE<br/>le 23 décembre 2025</p>              |  |
| <p><b>Mme LUC Stéphanie a<br/>signé</b></p> <p>à PONTOISE<br/>le 23 décembre 2025</p>             |  |

**et le notaire Me  
RIBEAUX-MARCHESE  
CÉCILE a signé**

à PONTOISE  
L'AN DEUX MILLE VINGT  
CINQ  
LE VINGT TROIS  
DÉCEMBRE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Ribaumarchese', with a long horizontal stroke extending to the right.