

19326603

CHN/DDI/

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE VINGT HUIT JANVIER**

A PARIS (8ème), 38 avenue Hoche

**PARDEVANT Maître Diana DELIN Notaire au sein de la Société par
Actions Simplifiée dénommée « NÉNERT NOTAIRES», titulaire d'un office
notarial dont le siège est à PARIS (75008) 38 Avenue Hoche, identifié sous le
numéro CRPCEN 75064 ,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE
TRANSGENERATIONNELLE**

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR

Monsieur Jacques Jean Florent **DUHEM**, retraité, demeurant à PARIS
20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 1 rue Monte-Cristo.

Né à DOUAI (59500) le 12 février 1945.

Divorcé de Madame Martine Monique DUBOURDIEU suivant jugement
rendu par le Tribunal Judiciaire (anciennement Tribunal de Grande Instance) de
CRETEIL (94000) le 16 septembre 1982, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

DONATAIRES

1°/Madame Agnès Martine Florence **DUHEM**, conseillère d'éducation et
Maire de Rezé, épouse de Monsieur Ludovic Charles Gérard **BOURGEAIS**,
demeurant à REZE (44400) 9 rue Félicien Thomazeau.

Née à LES LILAS (93260) le 24 décembre 1973.

Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de REZE (44400) le 31 octobre 2014

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Fille du DONATEUR

2°/Monsieur Paul Jacques Charles Roland BOURGEAIS, étudiant, demeurant à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 83 rue de Buzenval.

Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 31 janvier 2002.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Petit-fils du DONATEUR et fils de Madame Agnès DUHEM issu de son union avec Monsieur Ludovic BOURGEAIS.

3°/Monsieur Romain Louis Baptiste BOURGEAIS, lycéen.

Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 2 février 2008.

Mineur sous l'administration légale de ses parents Monsieur et Madame Ludovic BOURGEAIS chez lesquels il demeure de droit à REZE (44400) 9 rue Félicien Thomazeau.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Petit-fils du DONATEUR et fils de Madame Agnès DUHEM issu de son union avec Monsieur Ludovic BOURGEAIS.

4°/Madame Lalie Armande Marie BOURGEAIS, écolière,

Née à NANTES (44000) le 24 janvier 2016.

Mineure sous l'administration légale de ses parents Monsieur et Madame Ludovic BOURGEAIS chez lesquels elle demeure de droit à REZE (44400) 9 rue Félicien Thomazeau.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Petite-fille du DONATEUR et fille de Madame Agnès DUHEM issue de son union avec Monsieur Ludovic BOURGEAIS.

INTERVENANT

Monsieur Ludovic Charles Gérard BOURGEAIS, professeur des écoles, époux de Madame Agnès Martine Florence DUHEM, demeurant à REZE (44400) 9 rue Félicien Thomazeau.

Né à MAISONS-ALFORT (94700) le 16 février 1971

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de REZE (44400) le 31 octobre 2014

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur Jacques **DUHEM** est ici présent.
- Madame Agnès **DUHEM** est ici présente.
- Monsieur Paul **BOURGEAIS** à ce non présent mais représenté par Monsieur Michel COUDRAY, Notaire stagiaire, domicilié professionnellement à PARIS (75008) 38 Avenue Hoche en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration reçue par Maître Diana DELIN, Notaire à PARIS le 26 janvier 2026 dont une copie authentique électronique est demeurée ci-annexée.
- Monsieur Romain **BOURGEAIS** à ce non présent mais représenté par Madame Delphine COHEN, Collaboratrice, domiciliée professionnellement à PARIS (75008) 38 Avenue Hoche en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Ludovic **BOURGEAIS**, Père dudit mineur, en sa qualité d'administrateur légal, conformément à l'article 935 alinéa 2 du Code civil , aux termes d'une procuration reçue par Maître Diana DELIN, Notaire à PARIS le 27 janvier 2026 dont une copie authentique électronique est demeurée ci-annexée.
- Madame Lalie **BOURGEAIS** à ce non présente mais représentée par Madame Delphine COHEN, Collaboratrice, domiciliée professionnellement à PARIS (75008) 38 Avenue Hoche en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Ludovic **BOURGEAIS**, Père dudit mineur, en sa qualité d'administrateur légal, conformément à l'article 935 alinéa 2 du Code civil , aux termes de ladite procuration authentique reçue par Maître Diana DELIN, Notaire à PARIS le 27 janvier 2026 susvisée.

PROJET D'ACTE

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

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

EXPOSE

1 - TERMINOLOGIE

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

2 - DECLARATIONS PREALABLE 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 pas 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 postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

3 - MARIAGE ET POSTERITE DU DONATEUR

Monsieur Jacques **DUHEM**, susnommé, **DONATEUR** aux présentes, s'est marié avec Madame Martine DUBOURDIEU, en premières et uniques noces à la Mairie de SAINT MANDE (94160) le 21 juillet 1969.

Il déclare, en ce qui concerne sa postérité que sa seule présomptive héritière est Madame Agnès **DUHEM**, susnommée, **DONATAIRE** aux présentes, seule enfant issue de son union avec Madame Martine DUBOURDIEU, son ex-épouse dont il est aujourd'hui divorcé suivant jugement rendu par le Tribunal Judiciaire (anciennement de Grande Instance) de CRETEIL (94000) le 16 septembre 1982.

4 - DETERMINATION DES SOUCHES DONT RELEVANT LES DONATAIRES

La présente donation-partage étant faite au profit de descendants du **DONATEUR** à des degrés différents, le partage s'opère donc par souche, conformément aux dispositions de l'article 1078-6 du Code civil. Bien que le **DONATEUR** n'ait qu'un unique enfant, la présente libéralité constitue une donation-partage, le partage se faisant entre cet enfant et ses propres descendants, conformément aux dispositions de l'article 1078-5 du Code civil.

Le **DONATEUR** ayant, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, un seul présomptif héritier :

Madame Agnès **DUHEM**, les **DONATAIRES** ne relèvent donc que de la souche de Madame Agnès **DUHEM**, qui comprend Madame Agnès **DUHEM** elle-même et ses trois enfants, Paul, Romain et Lalie, nés de son union avec Monsieur Ludovic **BOURGEAIS**, et ci-dessus nommés.

5 - ATTRIBUTIONS ENVISAGEES

Le **DONATEUR** souhaite attribuer dans le cadre de la présente donation-partage la nue-propriété des parts qu'il détient dans la Société Civile dénommée « 14-16 rue de Bagnolet » dont il sera plus amplement parlé ci-après.

Conformément aux dispositions des articles 1078-4 et 1078-5 du Code civil, le **DONATEUR** souhaite que lesdites parts objet des présentes soient attribuées à Madame Agnès **DUHEM** pour moitié (1/2) et que l'autre moitié (1/2) soit répartie entre ses petits-enfants Paul, Romain et Lalie pour un-sixième (1/6^{ème}) chacun, sous réserve du consentement de Madame Agnès **DUHEM**, en tant que parent des petits-enfants donataires.

6 - SOCIETE CIVILE « 14-16 RUE DE BAGNOLET »

6 -1 Constitution de la Société

Aux termes d'un acte reçu par Maître Diana DELIN, Notaire à PARIS le 15 janvier 2026 dont une copie authentique est en cours de publication et d'enregistrement au Service de la Publicité Foncière de PARIS 1,

Il a été constitué entre :

- Monsieur Jacques **DUHEM**, susnommé, **DONATEUR** au présent acte,
- Madame Agnès **DUHEM**, susnommée, **DONATAIRE** au présent acte,

Une Société Civile et régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, les dispositions du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes ainsi que les statuts dont il est fait présentement une analyse succincte.

Ayant pour **objet** d'après son article 2:

« 1°) L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location éventuelle (sauf location meublée) ainsi, le cas échéant, que la mise à disposition à titre gratuit au profit du ou des gérants, associés ou non, de tous biens et droits immobiliers, et de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément.

2°) L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la détention et la gestion - en ce compris l'aliénation - de tous portefeuilles de valeurs mobilières et de tous droits sociaux.

Le tout, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt.

La société pourra ainsi octroyer toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ; et notamment consentir tous privilèges, hypothèques et antichrèses, s'agissant des biens immobiliers, ainsi que tous nantissements et gages s'agissant des biens mobiliers.

Plus généralement, la société pourra réaliser 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. »

Sous la **dénomination** de : «**14-16 RUE DE BAGNOLET**».

Dont le **siège social** est situé à REZÉ (44400) 9 rue Félicien Thomazeau

En cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Pour une **durée** de 99 ans à compter de son immatriculation.

Aux termes de cet acte, les associés fondateurs ont effectué les **apports** en numéraire et en nature suivants:

- Monsieur Jacques **DUHEM**:

LA PLEINE PROPRIETE DE L'ENTIER IMMEUBLE ci-après désigné :

Sur la Commune de PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 14-16 rue

de Bagnolet et 67 rue Planchat :

Un immeuble tenant :

- par-devant la rue de Bagnolet et la rue Planchat,
- d'un côté à droite l'immeuble sis 12 rue de Bagnolet,
- d'un côté à gauche l'immeuble sis 65 rue Planchat,
- au fond les immeubles sis 12 rue de Bagnolet et 65 rue Planchat.

Ledit immeuble comprenant :

- Un bâtiment élevé sur un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages carrés, comportant deux locaux commerciaux, six appartements, un studio, un local, un w-c, dix caves ;
- Une cour

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CV	30	14 RUE DE BAGNOLET	00 ha 02 a 13 ca

Il est ici observé que nonobstant le fait que l'apporteur soit propriétaire de l'entier immeuble, celui-ci a fait l'objet d'un état descriptif de division ci-après visé en VINGT (20) lots dont la désignation est ci-après rappelée :

Lot numéro un (1) :

Rue de Bagnolet, au rez-de-chaussée, un LOCAL COMMERCIAL comprenant un café, une cuisine, un lavabo, un w-c, une cave en sous-sol

Et les cent cinquante-six millièmes (156 /1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans la cour, au rez-de-chaussée, ce lot comprend un LOCAL

Et les dix millièmes (10 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Escalier 14 Rue de Bagnolet, au premier étage, un APPARTEMENT de trois pièces comprenant une entrée, un bureau, deux chambres, une salle d'eau

Et les quatre-vingt-huit millièmes (88 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Escalier 14 Rue de Bagnolet, au premier étage, ce lot comprend un W-C.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Escalier 14 Rue de Bagnolet, au premier étage, un APPARTEMENT sur deux niveaux de trois pièces comprenant au premier étage un palier, l'escalier intérieur d'accès au deuxième étage. Au deuxième étage, un séjour, deux chambres dont une

avec placards, un dégagement, une cuisine, une salle de bains, un w-c

Et les cent dix-huit millièmes (118 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Rue Plachat, au rez-de-chaussée, un LOCAL COMMERCIAL comprenant un salon de coiffure, un vestiaire, un laboratoire, un w-c

Et les cent vingt-six millièmes (126 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans la cour, au rez-de-chaussée, un STUDIO comprenant un séjour avec mezzanine et placards, une cuisine, une salle de bains

Et les cinquante et un millièmes (51 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Escalier 16 Rue de Bagnolet, au premier étage, à droite porte face, un APPARTEMENT de trois pièces comprenant une entrée, un bureau, deux chambres dont une avec placard, une cuisine, une salle de bains, un w-c

Et les cent dix-huit millièmes (118 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Escalier 16 Rue de Bagnolet, au premier étage, à droite porte droite, un APPARTEMENT de deux pièces comprenant une entrée avec placard, un séjour, une chambre avec placard, une cuisine, une salle de bains, un w-c

Et les quatre-vingt-trois millièmes (83 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Escalier 16 Rue de Bagnolet, au deuxième étage, à droite porte face, un APPARTEMENT de quatre pièces comprenant une entrée, un salon, une salle à manger, deux chambres, un dégagement, une cuisine, une salle de bains, un w-c

Et les cent trente millièmes (130 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Escalier 16 Rue de Bagnolet, au deuxième étage, à droite porte droite, un APPARTEMENT de deux pièces comprenant une entrée, un séjour, une chambre avec placards, une cuisine, une salle de bains, un w-c

Et les quatre-vingt-six millièmes (86 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Au sous-sol, ce lot comprend une CAVE

Et les un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 1

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 2
Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 3
Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 4
Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 5
Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 6
Et un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Au sous-sol, ce lot comprend une CAVE
Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Au sous-sol, ce lot comprend une CAVE
Et un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit immeuble valorisé à DEUX MILLIONS DIX MILLE EUROS

Ci 2 010 000,00 €

- Madame Agnès DUHEM,

La somme de SIX CENTS EUROS,

Ci 600,00 €

Soit un montant total des apports de DEUX MILLIONS DIX

MILLE SIX CENTS EUROS

Ci 2.010.600,00 €

Précision étant ici faite que les fonds apportés par Madame Agnès **DUHEM** lui étaient propres comme lui provenant d'une donation consentie par son Père le 14 janvier 2026 régulièrement enregistrée, ainsi qu'il résulte des termes desdits statuts contenant la déclaration d'emploi prescrite par l'article 1434 du Code civil.

En conséquence, le **capital social** de la SC 14-16 RUE DE BAGNOLET a été fixé à la somme de **DEUX MILLIONS DIX MILLE SIX CENTS EUROS (2 010 600,00 EUR)** divisé en VINGT MILLE CENT SIX (20 106,00) parts, de

CENT euros (100,00 eur) chacune, numérotées de 1 à 20 106 attribuées aux associés en proportion de leurs apports savoir :

- Monsieur Jacques **DUHEM** la pleine propriété
de VINGT MILLE CENT (20 100) parts numérotées
de 1 à 20 100
Ci, 20.100 parts

- Madame Agnès **DUHEM**, la pleine propriété
de SIX (6) parts sociales numérotées de 20 101 à 20 106
Ci, 6 parts

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital :
VINGT MILLE CENT SIX (20.106) parts,
Ci 20.106 parts

Aux termes des statuts de la SC 14-16 RUE DE BAGNOLET, Monsieur Jacques **DUHEM** et Madame Agnès **DUHEM** ont été nommés **co-gérants** de la Société, pour une durée indéterminée.

6-2- Formalisme de la mutation entre vifs – dispense d’agrément

Il a été stipulé aux termes desdits statuts, ce qui suit, littéralement rapporté:

« 11.1.2 – Mutation entre vifs à titre gratuit

Toutes les mutations entre vifs à titre gratuit (donation), seront soumises à agrément, y compris s’agissant des transmissions consenties entre associés, au conjoint de l’un des associés ou à un de ses ascendants.

Aucun agrément ne sera en revanche requis s’agissant d’une transmission à un descendant.

Cet agrément devra être donné en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue par les présents statuts. »

Par suite, la présente donation ayant lieu au profit de descendants d’un associé elle n’est pas soumise à agrément.

6-3 Déclarations sur la situation actuelle de la société

LE DONATEUR déclare :

-Que la Société dénommée « 14-16 RUE DE BAGNOLET », n’a pas subi d’autres modifications que celles susvisées,

-Que son siège social est toujours sis à REZÉ (44400) 9 rue Félicien Thomazeau.

-Que son capital social s’élève toujours à 2.010.600,00 €

-Qu’elle est en cours d’immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

-Qu’elle est soumise au régime fiscal de l’impôt sur les revenus.

-Que les gérants actuels de la Société sont Monsieur Jacques **DUHEM** et Madame Agnès **DUHEM** nommés à cette fonction aux termes des statuts constitutifs

CECI EXPOSE, il est passé à la donation-partage objet du présent acte.

DONATION PARTAGE TRANSGENERATIONNELLE

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 et plus particulièrement des articles 1078-4 et 1078-5 du Code civil, aux **DONATAIRES** qui acceptent expressément, de :

LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens compris dans la masse à partager ci-après établie.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

PREMIERE PARTIE	MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER
DEUXIEME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
TROISIEME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES
QUATRIEME PARTIE	CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

ARTICLE UNIQUE

LA NUE-PROPRIETE de VINGT MILLE CENT (20.100) parts sociales numérotées de 1 à 20.100 dans la Société civile dénommée « **14-16 RUE DE BAGNOLET** » au capital de 2.010.600,00 €, dont le siège social est à REZÉ (44400) 9 rue Félicien Thomazeau constituée suivant acte reçu par Maître Diana DELIN Notaire à PARIS le 15 janvier 2026, en cours d'immatriculation au Commerce et des Sociétés de NANTES

La valeur unitaire vénale d'une part en pleine propriété de la SC 14-16 RUE DE BAGNOLET est de CENT EUROS (100,00 €) soit pour les 20 100 parts en pleine propriété DEUX MILLIONS DIX MILLE EUROS

Ci 2 010 000,00 EUR

*Desquels il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par le **DONATEUR** évalué, en vertu de l'article 669 I du CGI, eu égard à son âge, à 30% soit SIX CENT TROIS MILLE EUROS,*

Ci-603 000,00 EUR

**Soit pour la nue-propriété desdites parts
présentement donnée, une valeur de UN MILLION QUATRE
CENT SEPT MILLE EUROS,**

Ci, 1 407 000,00 EUR

Valeur totale de la masse de biens donnés et à partager de 1 407 000,00 EUR

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Conformément à la volonté du **DONATEUR**, les descendants de la souche de Madame Agnès **DUHEM** se partagent les biens attribués à cette souche à concurrence de moitié (1/2) pour Madame Agnès **DUHEM** et 1/6ème pour chacun d'entre Messieurs Paul et Romain **BOURGEAIS** ainsi que Madame Lalie **BOURGEAIS**.

De sorte que :

* **Madame Agnès DUHEM** a droit, ce qu'elle accepte expressément à la MOITIE (1/2) ou TROIS/SIXIEMES (3/6èmes) de la masse des biens donnés et partagés par le **DONATEUR**,

Soit **703 500,00 EUR**

* **Monsieur Paul BOURGEAIS** a droit, ce qu'il accepte expressément à UN/SIXIEME (1/6ème) de la masse des biens donnés et partagés par le **DONATEUR**,

Soit **234 500,00 EUR**

- **Monsieur Romain BOURGEAIS** a droit, ce que Monsieur Ludovic **BOURGEAIS**, accepte expressément en son nom, en sa qualité d'administrateur légal, à UN/SIXIEME (1/6ème) de la masse des biens donnés et partagés par le **DONATEUR**,

Soit **234 500,00 EUR**

- **Madame Lalie BOURGEAIS** a droit, ce que Monsieur Ludovic **BOURGEAIS**, accepte expressément en son nom, en sa qualité d'administrateur légal, à UN/SIXIEME (1/6ème) de la masse des biens donnés et partagés par le **DONATEUR**,

Soit **234 500,00 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.

I | LOT NUMERO UN : Attributions à Madame Agnès DUHEM

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

- La NUE-PROPRIETE de 10 050 parts numérotées de 1 à 10 050 dans la SC 14-16 RUE BAGNOLET figurant sous l'article unique de la masse de biens donnés et à partager.

D'une valeur de SEPT CENT TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci, **703 500,00 EUR**

Soit un total attribué en nue-propriété égal à SEPT
CENT TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci 703 500,00 EUR

Ce lot remplit son attributaire du montant de sa part lui revenant dans la présente donation-partage en tant que représentant de l'unique souche.

II | LOT NUMERO DEUX : Attributions à Monsieur Paul BOURGEAIS

Il lui est attribué, ce qu' il accepte expressément:

- La NUE-PROPRIETE de 3350 parts numérotées de
10 051 à 13 400 dans la SC 14-16 RUE BAGNOLET figurant
sous l'article unique de la masse de biens donnés et à partager.

D'une valeur de DEUX CENT TRENTE-QUATRE
MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci, 234 500,00 EUR

Soit un total attribué en nue-propriété égal à DEUX
CENT TRENTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS
EUROS,

Ci 234 500,00 EUR

Ce lot remplit son attributaire du montant de sa part lui revenant dans la présente donation-partage en tant que représentant de l'unique souche

III | LOT NUMERO TROIS : Attributions à Monsieur Romain BOURGEAIS

Il lui est attribué, ce que Monsieur Ludovic BOURGEAIS accepte
expressément en son nom, en sa qualité d'administrateur légal :

- La NUE-PROPRIETE de 3350 parts numérotées de
13 401 à 16 750 dans la SC 14-16 RUE BAGNOLET figurant
sous l'article unique de la masse de biens donnés et à partager.

D'une valeur de DEUX CENT TRENTE-QUATRE
MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci, 234 500,00 EUR

Soit un total attribué en nue-propriété égal à DEUX
CENT TRENTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS
EUROS,

Ci 234 500,00 EUR

Ce lot remplit son attributaire du montant de sa part lui revenant dans la présente donation-partage en tant que représentant de l'unique souche

IV | LOT NUMERO QUATRE : Attributions à Madame Lalie BOURGEAIS

Il lui est attribué, ce que Monsieur Ludovic BOURGEAIS accepte expressément en son nom, en sa qualité d'administrateur légal :

- La NUE-PROPRIETE de 3350 parts numérotées de 16 751 à 20 100 dans la SC 14-16 RUE BAGNOLET figurant sous l'article unique de la masse de biens donnés et à partager.

D'une valeur de DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci, 234 500,00 EUR

Soit un total attribué en nue-propriété égal à DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci 234 500,00 EUR

Ce lot remplit son attributaire du montant de sa part lui revenant dans la présente donation-partage en tant que représentant de l'unique souche

QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

Les DONATAIRES sont nus-propriétaires à compter de ce jour du ou des biens mobiliers donnés et compris dans leur attribution.

Le DONATEUR s'en réserve l'entier usufruit sa vie durant.

En conséquence, le DONATAIRE en aura la jouissance à partir du jour de l'extinction de cet usufruit par la prise de possession réelle.

Subrogation réelle prix de vente des biens donnés

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en toute propriété du prix représentatif de ceux-ci. Le DONATAIRE devra, au contraire, 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 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.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

CHARGES ET CONDITIONS

I - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

LE **DONATAIRE** atteste avoir pris connaissance des statuts des sociétés susnommées dès avant ce jour et s'engage par les présentes à les respecter.

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

Pour les parts sociales données en nue-propriété de la SC 14-16 RUE DE BAGNOLET :

En matière de droit de vote, l'article 20.3 des statuts de ladite Société prévoient ce qui suit littéralement :

« Si une part sociale fait l'objet d'un démembrement, le droit de vote appartient à l'usufruitier ; sauf pour les décisions suivantes, où il est réservé au nu-propriétaire :

- prorogation de la société ;*
- changement de la forme sociale ;*
- changement de la nationalité de la société ;*
- fusion et scission.*
- liquidation de la société.*

Le tout sans préjudice toutefois du droit de l'usufruitier ou du nu-propriétaire de participer à toutes les assemblées.

Observation est par ailleurs ici faite qu'en cas de démembrement de tout ou partie des parts sociales, l'usufruitier jouit de l'ensemble des prérogatives par ailleurs reconnues à l'associé. »

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 DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de toute indivision pacsimoniale 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**.

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.

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. »

La présente interdiction d'aliéner est justifiée par la réserve d'usufruit également stipulée aux présentes.

Toutefois, cette interdiction d'aliéner ne s'appliquera pas en cas de transmission à titre gratuit ou onéreux par le **DONATAIRE** à ses enfants vivants ou à naître.

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."

INSAISSABILITE

Le **DONATEUR** déclare que les biens compris dans la présente donation, ainsi que ceux qui leur seraient le cas échéant subrogés, seront insaisissables, dans les conditions de l'article L 112-2 du Code des procédures civiles d'exécution aux termes duquel : « *Ne peuvent être saisis (...) 4° Les biens disponibles déclarés insaisissables par (...) le donateur, sauf autorisation du juge, et, pour la portion qu'il détermine, par les créanciers postérieurs à l'acte de donation (...)* ».

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**, présomptif héritier, renoncerait à sa succession, que la présente donation 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.

CLAUSE DE RESIDUO

En application de l'article 1057 du Code civil, pour le cas où l'un d'entre Messieurs Paul et Romain **BOURGEAIS** ainsi que Madame Lalie **BOURGEAIS**, viendrait à décéder sans enfant ni descendant, la présente donation-partage est faite par le **DONATEUR**, sous condition, pour chacun d'entre eux, s'ils n'en ont pas disposé autrement, que les **BIENS** respectivement à eux donnés ou des biens identifiables qui leur auraient été le cas échéant subrogés (par dérogation à l'alinéa 2 de l'article 1058 du Code civil), soient échus aux frère(s) et sœur codonataires, vivants ou représentés par parts égales, ce qui est expressément accepté par Monsieur Paul **BOURGEAIS** et par Monsieur Ludovic **BOURGEAIS** agissant au nom et pour le compte de Monsieur Romain **BOURGEAIS** et de Madame Lalie **BOURGEAIS**, en sa qualité de représentant légal.

Conformément aux dispositions de l'article 1051 du Code civil, ainsi, que de celles de l'article 784 C du Code Général des Impôts, les seconds gratifiés seront civilement et fiscalement réputés tenir leurs droits du **DONATEUR** aux présentes.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés et partagés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

- le **residuo** ci-dessus analysé ne pouvait s'exécuter,
- 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 droit de retour ainsi réservé au profit du **DONATEUR** ne s'appliquera que sur la seule quote-part des **BIENS** attribuée au **DONATAIRE** décédé avant lui comme il est dit ci-dessus et non sur celle attribuée à son **CO-DONATAIRE**.

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur par dérogation aux dispositions de l'article 952 du Code civil.

En cas d'aliénation 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.

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 de Madame Agnès **DUHEM** concerné, 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.

II – CONDITIONS SPECIFIQUES A LA DONATION PARTAGE FAITE A DES DESCENDANTS DE DEGRES DIFFERENTS

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie **en avancement de part successorale** à des descendants de degrés différents dans les conditions des articles 1078-4 et suivants du Code civil.

En particulier, d'un point de vue liquidatif, elle se trouve ainsi soumise aux dispositions des articles 1078-8 et 1078-9 dudit code, lesquels prévoient sa prise en compte, d'une part lors du règlement de la succession du **DONATEUR** et, d'autre part, lors du règlement de la succession de l'enfant qui a accepté que ses propres enfants soient allotis en ses lieu et place.

Ainsi, il sera en conséquence tenu compte de la présente donation-partage lors du règlement des successions du **DONATEUR** et de celle Madame Agnès **DUHEM**, laquelle consent expressément ci-après à ce que ses propres descendants soient allotis partiellement en ses lieu et place.

Ces conséquences liquidatives ont été expliquées aux parties lors de la préparation du présent acte et sont rappelées ci-après.

CONSEQUENCES SUR LA LIQUIDATION DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

Évaluation

Lors du règlement de la succession de l'ascendant **DONATEUR**, les biens donnés seront évalués au jour de la donation-partage pour la détermination de la masse de calcul de la quotité disponible et de la réserve, conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, tous les enfants des **DONATEURS** ayant donné leur consentement au présent acte et toutes les souches y ayant été alloties, et en l'absence de réserve d'usufruit sur une somme d'argent.

Imputation

En application des dispositions de l'article 1078-8 du Code civil, dans la succession de l'ascendant **DONATEUR**, les biens reçus par les enfants ou leurs descendants à titre de partage anticipé, s'imputent sur la part de réserve revenant à leur souche et subsidiairement sur la quotité disponible. Toutes les donations faites aux membres d'une même souche sont imputées ensemble, quel que soit le degré de parenté avec le défunt.

Réduction

Si, au jour de l'ouverture de la succession de l'ascendant **DONATEUR**, les descendants d'une souche n'ont pas reçu de lot dans la donation-partage ou s'ils ont reçu un lot inférieur à leur part de réserve, ils peuvent exercer l'action en réduction dans les conditions prévues aux articles 1077-1 et 1077-2 du Code civil .

CONSEQUENCES SUR LA LIQUIDATION DE LA SUCCESSION DE MADAME AGNES DUHEM DONT LES DESCENDANTS ONT ETE ALLOTIS EN SES LIEU ET PLACE

Dans la succession de Madame Agnès **DUHEM**, les biens reçus du **DONATEUR** par Messieurs Paul et Romain **BOURGEAIS** ainsi que par Madame Lalie **BOURGEAIS** seront traités comme si ces derniers les tenaient directement de leur Mère, par donation-partage, conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article 1078-9 du Code civil, tous les descendants de Madame Agnès **DUHEM** ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé, et l'acte ne prévoyant aucune clause de réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent. Les biens reçus seront soumis aux règles de liquidation applicables en présence d'une donation-partage.

CONSETEMENTS PARTICULIERS

CONSETEMENT DE MADAME AGNES DUHEM DONT LES DESCENDANTS ONT ETE ALLOTIS EN SES LIEU ET PLACE

Madame Agnès **DUHEM**, ci-dessus nommée, ayant pris connaissance du présent acte par la lecture que lui en a faite le Notaire soussigné, déclare consentir expressément à l'allotissement de ses enfants Messieurs Paul et Romain **BOURGEAIS** ainsi que par Madame Lalie **BOURGEAIS**, en ses lieu et place, pour partie de la part de sa souche, s'élevant à la moitié (1/2) ensemble et un/sixième (1/6^{ème}) chacun, elle-même étant allotie de l'autre moitié (1/2) de la part de sa souche.

CONSETEMENT DES DESCENDANTS DE RANG SUBSEQUENT ALLOTIS EN LIEU ET PLACE DE LEUR AUTEUR

Monsieur Paul **BOURGEAIS** et Monsieur Ludovic **BOURGEAIS** agissant ès qualité, ci-dessus nommés, consentent à ce que Madame Agnès **DUHEM**, la Mère des petits-enfants allotis du **DONATEUR**, renonce partiellement à ses droits à leur profit

afin qu'ils soient allotis dans la présente donation-partage en ses lieu et place à concurrence ensemble de la moitié (½) et chacun d'1/6ème de la part de la souche de leur Mère. Ils consentent également, qualité et ès qualité, à ce que les lots reçus dans la présente donation-partage soient traités comme une donation-partage ordinaire dans la succession de Madame Agnès **DUHEM** et qu'en cas de survenance d'un nouvel enfant, ils soient traités comme des donations en avancement de part successorale dans ladite succession.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Jacques **DUHEM**, **DONATEUR** aux présentes, a acquis les parts objet des présentes en rémunération de son apport effectué lors de la constitution de la Société ci-avant relatée.

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.

FORMALITES SOCIALES

OPPOSABILITE A LA SOCIETE

A l'instant est intervenu :

Monsieur Jacques **DUHEM**, susnommé

Agissant en qualité de gérant de la SC « 14-16 RUE DE BAGNOLET » .

LEQUEL, connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné, déclare, ès qualité, consentir à transmission de parts résultant de la présente donation, en vue de son opposabilité à ladite Société civile, conformément à l'article 1690 du Code civil.

En outre il déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite donation.

DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

La société étant soumise à l'impôt sur le revenu et le **DONATEUR** n'y exerçant pas d'activité professionnelle et étant un simple apporteur de capitaux, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales.

MISE A JOUR DES STATUTS

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales, tous les associés de la SC 14-16 RUE DE BAGNOLET décident par les présentes de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

ARTICLE 7 - MONTANT ET RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **DEUX MILLIONS DIX MILLE SIX CENTS EUROS (2 010 600,00 EUR)**.

Il est divisé en VINGT MILLE CENT SIX (20 106,00) parts, de CENT euros (100,00 eur) chacune, numérotées de 1 à 20 106 attribuées aux associés initialement en proportion de leurs apports et par suite de la donation-partage du 28 janvier 2026 de la manière suivante :

1°/ Monsieur Jacques DUHEM :

Vingt mille cent (20 100) parts en usufruit numérotées de 1 à 20 100.

2°/ Madame Agnès DUHEM :

- 10 050 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 10 050
- 6 parts en pleine propriété numérotées de 20 101 à 20 106.

3°/ Monsieur Paul BOURGEAIS :

-3 350 parts en nue-propriété numérotées de 10 051 à 13 400

4°/ Monsieur Romain BOURGEAIS :

-3 350 parts en nue-propriété numérotées de 13 401 à 16 750

5°/ Madame Lalie BOURGEAIS :

-3 350 parts en nue-propriété numérotées de 16 751 à 20 100

Les associés donnent tous pouvoirs au Notaire soussigné de procéder à la mise à jour des statuts et aux formalités du publicité auprès du Greffe compétent.

PUBLICATION

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel chaque société a été immatriculée par les soins de la personne qui sera désignée à cette fin au notaire soussigné par les associés, tous pouvoirs étant donnés à tous porteurs d'extraits, ou de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de ces formalités.

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.

FISCALITE

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.

DONATIONS ANTERIEURES

Il résulte des dispositions de l'article 784 du Code général des impôts :

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

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

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 780, 790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation aux **DONATAIRES**, sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze dernières années à l'exception savoir :

Monsieur Jacques **DUHEM** a consenti à sa fille Agnès un don manuel de somme d'argent de 600 euros en date du 14 janvier 2026 enregistré le 15 janvier 2026

au Service National de l'Enregistrement à ROANNE sous le numéro 2026M9998864624, gratis. (copie de la déclaration de don ci-annexée)

Par suite, l'abattement résiduel de Madame Agnès **DUHEM** n'est plus que de
 $100\,000\text{ €} - 600\text{ €} = 99\,400,00\text{ €}$

EVALUATION

Les parties déclarent que les valeurs des biens donnés sont les suivantes :

Lesdits biens sont évalués pour la totalité en pleine
propriété à DEUX MILLIONS DIX MILLE EUROS

Ci 2 010 000,00 EUR

*Desquels il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le
DONATEUR évalué, en vertu de l'article 669 I du CGI, eu égard
à son âge, à 30% soit SIX CENT TROIS MILLE EUROS,*

Ci -603 000,00 EUR

**Soit pour la nue-propriété desdits biens donnée une
valeur de UN MILLION QUATRE CENT SEPT MILLE
EUROS,**

Ci, 1 407 000,00 EUR

Les droits de chaque **DONATAIRE** dans ledit montant sont de savoir :

*Madame Agnès **DUHEM** : 3/6èmes soit 703 500,00 €

*Monsieur Paul **BOURGEAIS** : 1/6ème soit 234 500,00 €

*Monsieur Romain **BOURGEAIS** : 1/6ème soit 234 500,00 €

*Madame Lalie **BOURGEAIS** : 1/6ème soit 234 500,00 €

CALCUL DES DROITS

Concernant Madame Agnès DUHEM

Montant reçu :	703 500,00 €
Abattement légal en ligne directe :	100 000,00 €
Abattement légal en ligne directe utilisé le 15/01/2026	600,00 €
Abattement légal résiduel	99 400,00 €
Assiette taxable :	604 100,00 €

Utilisation des tranches :

$8\,072,00 \times 5\%$:	403,60 €
$4\,037,00 \times 10\%$:	403,70 €
$3\,823,00 \times 15\%$:	573,45 €
$536\,392,00 \times 20\%$:	107 278,40 €
$51\,776,00 \times 30\%$:	15 532,80 €
Total des droits :	124 191,95 €
Droits à payer :	124 192,00 €

Concernant chacun d'entre Messieurs Paul et Romain BOURGEAIS et Madame Lalie BOURGEAIS:

Montant reçu :	234 500,00 €
Abattement légal en ligne directe :	- 31 865,00 €
Assiette taxable :	202 635,00 €

Utilisation des tranches :

8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
186 703,00 x 20% :	37 340,60 €
Total des droits :	38 721,00 €

Droits à payer globalement pour Messieurs Paul et Romain BOURGEAIS et Lalie BOURGEAIS :	116 163,00 €
--	---------------------

<u>TOTAL DROITS A PAYER</u>	<u>240 355,00 €</u>
------------------------------------	----------------------------

ENREGISTREMENT

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

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.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités 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 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 : dpo.not@adnov.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.

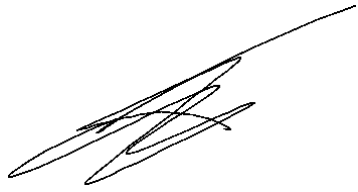
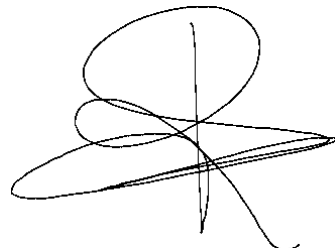
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

M. DUHEM Jacques a signé à PARIS 8ème arrondissement le 28 janvier 2026	
Mme DUHEM Agnès a signé à PARIS 8ème arrondissement le 28 janvier 2026	
M. COUDRAY Michel agissant en qualité de représentant a signé à PARIS 8ème arrondissement le 28 janvier 2026	
Mme COHEN Delphine agissant en qualité de représentant a signé à PARIS 8ème arrondissement le 28 janvier 2026	
et le notaire Me DELIN DIANA a signé à PARIS 8ème arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT HUIT JANVIER	

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique
des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature
électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro
3750642026269595