

Acte N° 35241
Dossier N° 2025020846

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE TRENTE ET UN MARS

A ANTONY (92160), 11, rue Auguste Mounié, au siège de l'office notarial,

Maître Florentine OLLIER soussigné, notaire associée de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "ACTES & CONSEILS NOTAIRES" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 92054 et dont le siège social est à ANTONY (92160), 11, rue Auguste Mounié,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

DONATION EN AVANCEMENT DE PARTS SUCCESSORALES

IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE

LE DONATEUR

Monsieur Lionel Eric Bruno **FOURTIER**, courtier, et Madame Barbara Dominique Maria **GOJ**, juriste, demeurant ensemble à MASSY (91300), 14 bis, rue Mangeon,

Nés savoir :

- Monsieur **FOURTIER** à MEUDON (92190), le 11 septembre 1969,
- Madame **GOJ** à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), le 3 août 1973.

Mariés à la mairie de CLAMART (92140), le 20 février 1999 sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Tous deux de nationalité française.

Monsieur Lionel **FOURTIER** et Madame Barbara **GOJ** seront dénommés Monsieur Lionel **FOURTIER** et Madame Barbara **FOURTIER** dans le corps de l'acte.

Ci-après dénommés indifféremment « DONATEUR » ou « DONATEURS » sans égard à leur intervention directe ou par mandataire ; en outre, ce terme sera employé au masculin et désignera indifféremment les personnes physiques ci-dessus, homme ou femme.

D'UNE PART

LES DONATAIRES

1°) Monsieur Louis Valentino Georges Ferdinand **FOURTIER**, auditeur financier, demeurant à MASSY (91300), 14bis, rue Mangeon,
Né à LONGJUMEAU (91160), le 28 février 2001.
Célibataire.
Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.

2°) Madame Marie Elisabetta Denise Antoinetta **FOURTIER**, étudiante, demeurant à MASSY (91300), 14bis, rue Mangeon,
Née à LONGJUMEAU (91160), le 25 mars 2004.
Célibataire.
Non soumise à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.

3°) Monsieur Charles Fabio Emile Karol **FOURTIER**, collégien, demeurant à MASSY (91300), 14bis, rue Mangeon,
Né à ANTONY (92160), le 10 septembre 2012.
Célibataire.
De nationalité française.

Mineur, sous régime de l'administration légale, né du mariage de Monsieur Lionel **FOURTIER** et de Madame Barbara **GOJ**, ainsi qu'il résulte d'une copie de son acte de naissance ci-annexée.

Ils exercent en commun l'autorité parentale.

Ci-après dénommés « DONATAIRES » sans égard à leur intervention directe ou par mandataire ; ce terme sera employé indifféremment au singulier ou au pluriel, en outre ce terme sera employé au masculin et désignera indifféremment les personnes physiques ci-dessus, homme ou femme.

ENSEMBLE D'AUTRE PART

LIEN DE FILIATION – QUALITES DES DONATAIRES

Monsieur Louis **FOURTIER**, Madame Marie **FOURTIER** et Monsieur Charles **FOURTIER** sont les enfants et seuls présomptifs héritiers pour un tiers (1/3) de chacun des deux DONATEURS.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Lionel **FOURTIER** et Madame Barbara **FOURTIER** sont ici présents.

- Monsieur Louis **FOURTIER** est ici présent.

- Madame Marie **FOURTIER** est ici présente.

- Monsieur Charles **FOURTIER**, mineur non émancipé, est représenté aux présentes par :

- o Madame Barbara **GOJ épouse FORTIER**, sa mère, en ce qui concerne la donation qui lui est consentie par Lionel **FOURTIER**, son père, conformément aux dispositions de l'article 935 du Code civil,
- o Monsieur Lionel **FOURTIER**, son père, en ce qui concerne la donation qui lui est consentie par Madame Barbara **GOJ épouse FORTIER** conformément aux dispositions de l'article 935 du Code civil.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la donation objet du présent acte.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été frappées d'une procédure de sauvegarde judiciaire, et qu'elles ne sont pas et qu'elles n'ont jamais été en état de faillite personnelle, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'elles ne sont ni placées sous une mesure de protection juridique des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours ;
- qu'elles ne sont pas concernées par les dispositions relatives à l'aide sociale.

GEL DES AVOIRS ET AUTRES VERIFICATIONS

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le site «https://gels_avoirs.dgtresor.gouv.fr/ » pour chacune des parties personnes physiques.

Et qu'il ne ressort de ces consultations que les parties ne sont pas concernées par cette sanction.

Le notaire soussigné à consulter et analyser différentes bases de données (BODACC, DOW JONES, GAFI, ...etc...) aucune ne révèle d'impossibilité à régulariser la présente donation.

PROJET D'ACTE

Les parties aux présentes reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles, notamment quant à leurs engagements respectifs.

Préalablement à la présente donation, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

OBSERVATION PRELIMINIAIRE - DONATION ANTERIEURE

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

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

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

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 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."

FISCALITE

Les DONATAIRES déclarent n'avoir reçu aucune donation antérieure des DONATEURS au cours des quinze dernières années.

BAREME DE L'USUFRUIT

Le DONATEUR entendant se réserver l'usufruit, ainsi qu'il sera dit ci-après, il sera fait application des dispositions de l'article 669 du Code général des impôts pour le calcul de la valeur de l'usufruit réservé.

L'usufruit réservé par Monsieur (âgé de 56 ans) est de 50%.

L'usufruit réservé par Madame (âgée de 52 ans) est de 50%.

PREMIERE OBSERVATION

Bien immobilier donné en nue-propriété situé à MASSY (Essonne) 39 avenue Carnot

DESIGNATION

La totalité en NUE-PROPRIETE des biens et droits ci-après :

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans l'ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune de **MASSY (91300), 1, 2 et 4 avenue Marcel Ramolfo Garnier, 12, 14 rue René Leriche et 1 et 39 avenue Carnot,**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BM	8	45 AV CARNOT	0	17	18
BM	109	39 AV CARNOT	0	26	08
Contenance Totale :			0ha 43a 26ca		

Etant ici précisé que :

- la parcelle cadastrée section BM numéro 8 provient de la réunion des parcelles cadastrées section Z numéros 178 et 180 suite à un procès-verbal de remaniement en date du 17 mars 2015 et publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 8 avril 2015 volume 2015 P numéro 2086.

- la parcelle cadastrée section BM numéro 109 provient de la division de la parcelle cadastrée section BM numéro 20 et que la parcelle BM 20 provient de la réunion des parcelles cadastrées section Z numéros 74 et 75 suite à un procès-verbal de remaniement en date du 17 mars 2015 et publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 8 avril 2015 volume 2015 P numéro 2086.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

- LE LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61) :

Une BOUTIQUE en rez-de-chaussée de la galerie supérieure de l'immeuble D, du bâtiment I, à droite de l'escalier, avec arrière-boutique, lave-mains et water-closets.

Les cinquante-neuf / mille cinq centièmes (59/1500) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte sous signatures privées en date du 2 juin 1961, déposé au rang des minutes de Maître DUPONT, Notaire à

PALAISEAU (Essonne), le 2 juin 1961 dont une copie authentique a été publiée au 2^e bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (Essonne), le 2 août 1961, volume 10494, numéro 17.

EFFET RELATIF :

Les biens et droits immobiliers ont été acquis par les DONATEURS pour le compte de la communauté aux termes d'un acte reçu par Maître Romain VIEIRA, Notaire à PALAISEAU (Essonne), le 26 septembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 29 octobre 2007, volume 2007P, numéro 7513.

ORIGINE DE PROPRIETE :

I / Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la communauté existante entre Monsieur **FOURTIER** et Madame GOJ pour les avoir acquis, de :

1°) Monsieur Jean-Paul KACZMAREK, sans emploi, époux de Madame Marie-Paule TASSART, demeurant à VERLINGHEM (59237), 146, chemin des Messines,

Né à LIBREVILLE (GABON), le 6 juin 1954,

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LAMBERSART (59130), le 30 juin 1979.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

2°) Monsieur Raymond Yves KACZMAREK, médecin, époux de Madame Anne Marie-Agnès Henriette RENAULT, demeurant à PLOUGASTEL-DAOULAS (29470), 9 allée des Rainettes,

Né à LIBREVILLE (GABON), le 19 mai 1960,

Marié sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu de son contrat de mariage reçu par Maître KERHOAS, Notaire à PLOUGASTEL-DAOULAS, le 20 juin 1996, préalable à son union célébrée à la mairie de CHATEAULIN (29150), le 22 juin 1996.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Romain VIEIRA, Notaire à PALAISEAU (Essonne), le 26 septembre 2007.

L'acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE-TREIZE MILLE EUROS (73 000,00 €), payé comptant et quittancé audit acte.

A la sûreté de l'entier remboursement du prêt a été inscrit un privilège de prêteur de deniers en date du 26 septembre 2007, publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL2, le 29 octobre 2007, volume 2007V, numéro 4029. Cette inscription étant sans cause désormais, le prix ayant été totalement réglé.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 29 octobre 2007, volume 2007P, numéro 7513.

II / Origine de propriété antérieure

Du Chef de Messieurs Raymond et Jean-Paul KACZMAREK

Les biens et droits immobiliers appartenant à Messieurs Raymond et Jean-Paul KACZMAREK, pour les avoir recueillis dans la proportion de moitié chacun, dans la succession de :

Monsieur Stanislas KACZMAREK, en son vivant retraité, demeurant à MAKOKOU (GABON) boîte postal 12,

Célibataire,

Né à NOEUX LES MINES (Pas-de-Calais), le 13 novembre 1924,

De nationalité française.

Décédé à PARIS (15^{ème} arrondissement), le 24 décembre 2000, sans avoir laissé aucune disposition de dernières volontés, leur père, dont ils étaient seuls héritiers, ainsi constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître ROGEZ, Notaire à CHARENTON LE PONT, le 23 mars 2001.

La transmission de l'immeuble a été constatée dans une attestation immobilière reçue par Maître ROGEZ, le 19 décembre 2001, dont une copie authentique a été publiée au 2^e bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 22 janvier 2002, volume 2002P, numéro 503.

Du chef de Monsieur Stanislas KACZMAREK

Les biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur Stanislas KACZMAREK, pour lui avoir été attribués, aux termes d'un acte contenant partage, de :

La Société Anonyme Immobilière « MASSY METRO » au capital de 150.000 francs, dont le siège était à PARIS rue Chahu numéro 7, divisé en 15.000 actions de 10 francs chacune, savoir :

-les parts numéros 8592 à 8650 pour le lot numéro 61

Suivant acte reçu par Maître DUPONT, Notaire à PALAISEAU, le 24 novembre 1972, publié au 2^e bureau des hypothèques de CORBEIL, le 23 janvier 1973, volume 883, numéros 10, 11 et 12.

SERVITUDES :

Concernant les servitudes, les parties se réfèrent et renvoient au titre antérieur. Les DONATAIRES reconnaissent en avoir reçu une copie des DONATEURS.

EVALUATION :

Lesdits biens et droits immobiliers évalués en toute propriété à la somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 €).

L'usufruit réservé par Monsieur Lionel **FOURTIER**, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (37 500,00 €).

L'usufruit réservé par Madame Barbara **FOURTIER**, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (37 500,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule **NUE-PROPRIETE** donnée ensemble par les **DONATEURS**, une valeur de **SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000,00 €)**.

OCCUPATION

Les parties déclarent que le bien immobilier objet de la « première observation » fait l'objet d'un bail dont les DONATAIRES déclarent avoir parfaite connaissance et dispense le notaire soussigné d'en rapporter les conditions aux présentes.

DEUXIEME OBSERVATION

Biens et droits immobiliers donnés en nue-propriété situé à MASSY (Essonne) 49 avenue Carnot

DESIGNATION

La totalité en NUE-PROPRIETE des biens et droits ci-après :

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur la commune de MASSY (91300), 49 avenue Carnot.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BM	6	49 AV CARNOT	0	09	77
<u>Contenance Totale :</u>			0ha 09a 77ca		

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section BM numéro 6 était anciennement la parcelle cadastrée section Z numéros 148 suite à un procès-verbal de remaniement en date du 17 mars 2015 et publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 8 avril 2015 volume 2015 P numéro 2086.

Désignation des biens et droits immobiliers :**LOT NUMERO CINQUANTE-CINQ (55)**

Dans le bâtiment unique, escalier unique, au premier sous-sol, un BOX numéro 5.

Et les vingt sept / dix millièmes (27 / 10264èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56)

Dans le bâtiment unique, escalier unique, au premier sous-sol, un BOX numéro 6.

Et les vingt sept / dix millièmes (27 / 10264èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE-SEPT (57)

Dans le bâtiment unique, escalier unique, au premier sous-sol, un BOX numéro 7.

Et les vingt sept / dix millièmes (27 / 10264èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BRISSE, Notaire à MEUDON, le 15 juillet 1971, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE), le 9 août 1971, volume 211, numéro 11.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

-aux termes d'un acte reçu par Maître BRISSE, Notaire à MEUDON, le 27 juin 1974, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE), le 16 juillet 1974 et 2 août 1974, volume 1607, numéro 11.

-aux termes d'un acte reçu par Maître VIEIRA, Notaire à PALAISEAU (ESSONNE), le 25 juin 2008, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE), le 7 août 2008, volume 2008P, numéro 5436.

-aux termes d'un acte reçu par Maître VIEIRA, Notaire à PALAISEAU (ESSONNE), le 8 mars 2010, dont une copie authentique a été publiée au service

de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 13 avril 2010, volume 2010P, numéro 2801.

EFFET RELATIF :

Concernant le lot 55 :

Les biens et droits immobiliers ont été acquis par les DONATEURS pour le compte de la communauté aux termes d'un acte reçu par Maître Romain VIEIRA, Notaire à PALAISEAU (Essonne), le 12 avril 2010 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 26 mai 2010, volume 2010P, numéro 3657.

Concernant les lots 56 et 57 :

Les biens et droits immobiliers ont été acquis par les DONATEURS pour le compte de la communauté aux termes d'un acte reçu par Maître Romain VIEIRA, Notaire à PALAISEAU (Essonne), le 25 novembre 2009 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 15 janvier 2010, volume 2010P, numéro 287.

ORIGINE DE PROPRIETE :

I / Origine de propriété

CONCERNANT LE LOT 55

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la communauté existante entre Monsieur **FOURTIER** et Madame GOJ pour les avoir acquis, de :

Monsieur Camel CHELIGHOUM, chauffeur, et Madame Angélique Michelle WOJCIE CHOWSKI, assistante vétérinaire, son épouse, demeurant ensemble à MALESHERBES (45330), 50 rue Saint Guillaume TREZAN,

Nés savoir : Monsieur CHELIGHOUM à CLAMART (92140) le 15 février 1975, Madame WOJCIECHOWSKI à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 9 mars 1974,

Mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de IGNY (91430), le 31 mai 2003.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale

Aux termes d'un acte reçu par Maître Romain VIEIRA, Notaire à PALAISEAU, le 12 avril 2010.

L'acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SEIZE MILLE EUROS (16 000,00 €), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière le 26 mai 2010, volume 2010P, numéro 3657.

Une attestation rectificative a été publiée le 21 juin 2010, volume 2010P, numéro 4297.

CONCERNANT LES LOTS 56 et 57

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la communauté existante entre Monsieur **FOURTIER** et Madame GOJ pour les avoir acquis, de :

Monsieur Camel CHELIGHOUM, chauffeur, et Madame Angélique Michelle WOJCIE CHOWSKI, assistante vétérinaire, son épouse, demeurant ensemble à

MALESHERBES (45330), 50 rue Saint Guillaume TREZAN,

Nés savoir : Monsieur CHELIGHOUM à CLAMART (92140) le 15 février 1975, Madame WOJCIECHOWSKI à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 9 mars 1974,

Mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de IGNY (91430), le 31 mai 2003.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale

Aux termes d'un acte reçu par Maître Romain VIEIRA, Notaire à PALAISEAU, le 25 novembre 2009.

L'acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de VINGT-HUIT MILLE EUROS (28 000,00 €), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière le 15 janvier 2010, volume 2010P, numéro 287.

II / Origine de propriété antérieure commune aux lots 55 à 57

Du chef de la communauté CHELIGHOUM - WOJCIE CHOWSKI

Les biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur CHELIGHOUM et Madame WOJCIE CHOWSKI pour les avoir acquis ensemble, au nom et pour le compte de leur communauté, de :

La Société dénommée S.C.I. BERIS, société civile au capital de 1.524,49 euros, dont le siège est à VERRIERES-LE-BUISSON (91370), 48 rue Pierre Brossolette, identifiée au SIREN sous le numéro 341 952 042 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

Suivant acte reçu par Maître André CAMPRODON Notaire associé à PALAISEAU (ESSONNE), le 12 juillet 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal pour l'ensemble des biens acquis de cinquante et un mille euros (51.000,00 eur)

S'appliquant :

- à concurrence de 29.298 € en ce qui concerne les lots numéros 53, 55, 56 et 57 vendus par la S.C.I. BERIS,

- à concurrence de 21.702 € en ce qui concerne les lots numéros 124, 174 et 157 vendus par Madame AGOPYAN, autre vendeur.

Lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte notamment au moyen d'un prêt d'un montant de 45.800,00 Euros consenti aux termes dudit acte par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE France.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE), le 3 septembre 2004, volume 2004P, numéro 6689.

Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 10 septembre 2004 et publiée audit bureau des hypothèques le 17 septembre 2004 volume 2004P numéro 7105.

Inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le même jour, au profit du créancier subrogé, volume 2004V numéro 2994.

Cette inscription est aujourd'hui radiée.

Du chef de la SCI BERIS

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la S.C.I.

BERIS par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres lots de :

Madame isabelle KATCHADOURIAN, épouse de Monsieur Serge AGOPYAN, gérante de société, demeurant à MASSY (Essonne) 49 avenue Carnot. Née à PARIS (14°) le 27 juillet 1939.

Aux termes d'un acte reçu par Maître VALEYRE, notaire à MEUDON, le 6 juillet 1987.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux millions cinq cent mille francs (2.500.000,00 francs qui a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE INDOSUEZ aujourd'hui intégralement remboursé.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 7 septembre 1987, volume 1987 P numéro 5604.

Inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le même jour, au profit du créancier subrogé, volume 1987J numéro 3461.

Cette inscription est aujourd'hui périmée.

SERVITUDES :

Concernant les servitudes, les parties se réfèrent et renvoient au titre antérieur. Les DONATAIRES reconnaissent en avoir reçu une copie des DONATEURS.

EVALUATION :

Lesdits biens et droits immobiliers évalués en toute propriété à la somme de **QUARANTE-CINQ MILLE (45 000,00 €).**

L'usufruit réservé par Monsieur Lionel **FOURTIER**, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE (11 250,00 €).

L'usufruit réservé par Madame Barbara **FOURTIER**, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE (11 250,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule **NUE-PROPRIETE** donnée ensemble par les **DONATEURS**, une valeur de **VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (22 500,00 €).**

OCCUPATION

Les parties déclarent que le bien immobilier objet de la « première observation » fait l'objet d'un bail dont les DONATAIRES déclarent avoir parfaite connaissance et dispense le notaire soussigné d'en rapporter les conditions aux présentes.

TROISIEME OBSERVATION

Parts de la société civile immobilière 88 ANTONY

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit concernant la société civile immobilière dénommée 88 ANTONY dont le siège social est situé à ANTONY (92160), 88, avenue de la Division Leclerc, au capital de 100,00 €, immatriculée au RCS de NANTERRE et identifiée sous le numéro SIREN 523 304 244 dont les parts sont présentement données.

1°) Constitution de la société

Aux termes d'un acte du 22 juin 2010, il a été constitué entre Monsieur Philippe CHERON, Madame Barbara **FOURTIER**, Monsieur Lionel **FOURTIER** et Monsieur Jean-François LEGUERE, une société civile immobilière sous la dénomination 88 ANTONY ayant pour durée de 99 années à compter de la date de son immatriculation.

2°) Caractéristiques

Objet :

« La Société a pour objet :

- *L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment de deux biens immobiliers sis :*
88 avenue de la Division Leclerc – 92 160 ANTONY ;
9, rue Clauzel – 75 009 PARIS.
- *Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation à condition toutefois d'en respecter le caractère civil »*

Dénomination :

La dénomination sociale est : **88 ANTONY**

Siège :

ANTONY (92160), 88, avenue de la Division Leclerc

Durée :

La durée est fixée à 99 ans.

3°) Le capital social était initialement réparti comme suit :

Le capital social initial de la société était de CENT EUROS (100,00 €), lequel était divisé en 100 parts sociales d'UN EUROS (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- Monsieur Philippe CHERON, 20 parts numérotées de 1 à 20,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 21 à 50,
- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 51 à 80,
- Monsieur Jean-François LEGUERE, 20 parts numérotées de 81 à 100.

4°) Cession de parts en 2016 par Monsieur Philippe CHERON

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 30 juin 2016, Monsieur Philippe CHERON a cédé ses 20 parts numérotées de 1 à 20 à Monsieur Lionel **FOURTIER** et Madame Barbara **FOURTIER**.

A l'issue de cette opération, le capital social est alors réparti entre les associés dans les proportions suivantes :

- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 1 à 10,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 11 à 20,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 21 à 50,
- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 51 à 80,
- Monsieur Jean-François LEGUERE, 20 parts numérotées de 81 à 100.

Soit un total égal au nombre de parts sociales composant le capital social.

5°) Cession de parts en 2019 par Monsieur Jean-François LEGUERE

Aux termes d'un acte du 14 mars 2019, Monsieur Jean-François LEGUERE a cédé ses 20 parts numérotées de 81 à 100 à Monsieur Lionel **FOURTIER** et Madame Barbara **FOURTIER**.

A l'issue de cette opération, le capital social est alors réparti entre les associés dans les proportions suivantes :

- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 1 à 10,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 11 à 20,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 21 à 50,
- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 51 à 80,

- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 81 à 90,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 91 à 100.

Soit un total égal au nombre de parts sociales composant le capital social.

6°) Évaluation des parts sociales dont la donation est envisagée

Il résulte de l'évaluation de la SCI 88 ANTONY, réalisée par le cabinet FOX AUDIT, sis à PARIS (75116), 127, rue de la Faisanderie, en septembre 2025, que la valeur de l'ensemble des parts en pleine propriété de ladite société **CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (142 000,00 €)**.

Ci, 142 000,00 €

Soit une **valeur unitaire de la part de MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS (1 420,00 €)**.

Une copie de ladite évaluation est demeurée **ci-annexée**.

a. Parts sociales données par Monsieur Lionel **FOURTIER**

Monsieur Lionel **FOURTIER** projette de donner, aux termes du présent acte, 48 parts sociales en nue-propriété numérotées de 1 à 10 ; 51 à 88.

Ainsi, les parts sociales présentement données par Monsieur Lionel **FOURTIER** sont évaluées pour la valeur en TOUTE PROPRIETE à concurrence de SOIXANTE-HUIT MILLE CENT SOIXANTE EUROS (68 160,00 €)

Ci, 68 160,00 €

Dont il y a lieu de déduire :

La valeur de l'USUFRUIT réservé par le donateur, actuellement âgée de 56 ans, dont l'usufruit est évalué à cinquante pour cent (50%) de la pleine propriété, est de TRENTE-QUATRE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (34 080,00 €)

Ci, 34 080,00 €

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée par lui évaluée à cinquante pour cent (50%) de la pleine propriété, une valeur de TRENTE-QUATRE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (34 080,00 €)

Ci, 34 080,00 €

b. Parts sociales données par Madame Barbara **FOURTIER**

Madame Barbara **FOURTIER** projette de donner, aux termes du présent acte, 48 parts sociales en nue-propriété numérotées de 11 à 50 et de 91 à 98.

Ainsi, les parts sociales présentement données par Madame Barbara **FOURTIER** sont évaluées pour la valeur en TOUTE PROPRIETE à concurrence de SOIXANTE-HUIT MILLE CENT SOIXANTE EUROS (68 160,00 €)

Ci, 68 160,00 €

Dont il y a lieu de déduire :

La valeur de l'USUFRUIT réservé par le donateur, actuellement âgée de 52 ans, dont l'usufruit est évalué à cinquante pour cent (50%) de la pleine propriété, est de TRENTE-QUATRE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (34 080,00 €)

Ci, 34 080,00 €

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée par elle évaluée à cinquante pour cent (50%) de la pleine propriété, une valeur de TRENTE-QUATRE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (34 080,00 €)

Ci, 34 080,00 €

Par suite, il ressort, pour la seule **NUE-PROPRIETE** donnée ensemble par les **DONATEURS**, une valeur de SOIXANTE-HUIT MILLE CENT SOIXANTE EUROS (68 160,00 €) revenant à chacun **des DONATAIRES** pour TIERS (1/3) soit une valeur de VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (22 720,00 €).

QUATRIEME OBSERVATION
SOMMES D'ARGENT DONNEES EN PLEINE PROPRIETE

La **TOUTE PROPRIETE** d'une somme d'argent d'un montant de 95 595,00 € (QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS) donnée par les donateurs à hauteur d'UN TIERS (1/3) à chacun des DONATAIRES.

MASSE TOTALE DES BIENS DONNES

Les **DONATEURS** déclarent que l'ensemble des biens donnés et qui composent cette masse sont des biens communs, savoir :

L'ARTICLE UN (1) qui se compose des biens suivants, savoir :

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers sis MASSY (91300), 1, 2 et 4 avenue Marcel Ramolfo Garnier, 12, 14 rue René Leriche et 1 et 39 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « PREMIERE OBSERVATION » de l'exposé ci-avant dont la valeur est de **vingt-cinq mille euros (25 000,00 €)**

Ci,**25 000,00 €**

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers sis MASSY (91300), 49 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « DEUXIEME OBSERVATION » de l'exposé ci-avant , ensemble par les **DONATEURS**, dont la valeur est de **sept mille cinq cents euros (7 500,00 €).**

Ci,**7 500,00 €**

. La **NUE-PROPRIETE de TRENTE DEUX (32) parts numérotées 1 à 26 et 51 à 56** de la SCI ANTONY 88 plus amplement décrites dans la « TROISIEME OBSERVATION » de l'exposé ci-avant, donnée ensemble par les **DONATEURS**, une valeur de **vingt-deux mille sept cent vingt euros (22 720,00 €)**

Ci,**22 720,00 €**

. La **TOUTE PROPRIETE** d'une somme d'argent d'un montant de TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (31 865,00 €)

Ci,**31 865,00 €**

L'ARTICLE DEUX (2) qui se compose des biens suivants, savoir :

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers sis MASSY (91300), 1, 2 et 4 avenue Marcel Ramolfo Garnier, 12, 14 rue René Leriche et 1 et 39 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « PREMIERE OBSERVATION » de l'exposé ci-avant dont la valeur est de **vingt-cinq mille euros (25 000,00 €)**

Ci,**25 000,00 €**

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers sis MASSY (91300), 49 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « DEUXIEME OBSERVATION » de l'exposé ci-avant , ensemble par les **DONATEURS**, dont la valeur est de **sept mille cinq cents euros (7 500,00 €).**

La **NUE-PROPRIETE de TRENTE DEUX (32) parts numérotées 27 à 42 et 57 à 72** de la SCI ANTONY 88 plus amplement décrites dans la « TROISIEME

OBSERVATION » de l'exposé ci-avant, donnée ensemble par les **DONATEURS**, une valeur de **VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (22 720,00 €)**

Ci, **22 720,00 €**

La **TOUTE PROPRIETE** d'une somme d'argent d'un montant de **TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (31 865,00 €)**

Ci, **31 865,00 €**

L'ARTICLE TROIS (3) qui se compose des biens suivants, savoir :

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers sis MASSY (91300), 1, 2 et 4 avenue Marcel Ramolfo Garnier, 12, 14 rue René Leriche et 1 et 39 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « *PREMIERE OBSERVATION* » de l'exposé ci-avant dont la valeur est de **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 €)**

Ci, **25 000,00 €**

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers sis MASSY (91300), 49 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « *DEUXIEME OBSERVATION* » de l'exposé ci-avant , ensemble par les **DONATEURS**, dont la valeur est de **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 €)**.

. La **NUE-PROPRIETE de TRENTE DEUX (32) parts numérotées de 43 à 50, 73 à 88 et 91 à 98** de la SCI ANTONY 88 plus amplement décrites dans la « *TROISIEME OBSERVATION* » de l'exposé ci-avant, donnée ensemble par les **DONATEURS**, une valeur de **VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (22 720,00 €)**

Ci, **22 720,00 €**
€

. La **TOUTE PROPRIETE** d'une somme d'argent d'un montant de **TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (31 865,00 €)**

Ci, **31 865,00 €**

TOTAL de la masse des biens donnés DEUX CENT SOIXANTE ET UN MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (261 255,00 €) 261 255,00 €

CECI EXPOSE, il est passé à la donation objet des présentes :

DONATION – AVANCEMENT DE PARTS SUCCESSORALES

Chaque **DONATEUR** fait donation entre vifs **EN AVANCEMENT de PART SUCCESSORALE**, aux **DONATAIRES** qui acceptent expressément, des biens mobiliers et immobiliers ci-dessus désignés, en NUE PROPRIETE.

ACCEPTATION DE LA DONATION

Cette donation est expressément consentie et acceptée par les DONATEURS et chaque DONATAIRE ou son représentant, selon ce qu'il a été dit ci-dessus.

DONATION - ATTRIBUTIONS

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

I – LOT UN (1)

Les **DONATEURS** attribuent à **Monsieur Louis FOURTIER** ce qu'il accepte expressément **l'ARTICLE UN (1)** de la masse de biens donnés décrite ci-avant, représentant savoir :

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers (lot 61) sis MASSY (91300), 1, 2 et 4 avenue Marcel Ramolfo Garnier, 12, 14 rue René Leriche et 1 et 39 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « PREMIERE OBSERVATION » de l'exposé ci-avant dont la valeur est de **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 €)**

Ci,**25 000,00 €**

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers (lots 55, 56, 57) sis MASSY (91300), 49 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « DEUXIEME OBSERVATION » de l'exposé ci-avant , ensemble par les **DONATEURS**, dont la valeur est de **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 €)**.

Ci,**7 500,00 €**

. La **NUE-PROPRIETE de TRENTE DEUX (32) parts numérotées 1 à 26 et 51 à 56** de la SCI ANTONY 88 plus amplement décrites dans la « TROISIEME OBSERVATION » de l'exposé ci-avant, donnée ensemble par les **DONATEURS**, une valeur de **VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (22 720,00 €)**

Ci,**22 720,00 €**

. La **TOUTE PROPRIETE** d'une somme d'argent d'un montant de TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (31 865,00 €)

Ci,**31 865,00 €**

TOTAL : QUATRE-VINGT-SEPT MILLE QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (87 085,00 €)

Ci**87 085,00 €**

II –LOT DEUX (2)

Les **DONATEURS** attribuent à **Madame Marie FOURTIER** ce qu'elle accepte expressément **l'ARTICLE DEUX (2)** de la masse de biens donnés décrite ci-avant, représentant savoir :

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers (lot 61) sis MASSY (91300), 1, 2 et 4 avenue Marcel Ramolfo Garnier, 12, 14 rue René Leriche et 1 et 39 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « *PREMIERE OBSERVATION* » de l'exposé ci-avant dont la valeur est de **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 €)**

Ci, **25 000,00 €**

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers (lots 55, 56, 57) sis MASSY (91300), 49 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « *DEUXIEME OBSERVATION* » de l'exposé ci-avant, ensemble par les **DONATEURS**, dont la valeur est de **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 €)**.

Ci, **7 500,00 €**

La **NUE-PROPRIETE de TRENTE DEUX (32) parts numérotées 27 à 42 et 57 à 72** de la SCI ANTONY 88 plus amplement décrites dans la « *TROISIEME OBSERVATION* » de l'exposé ci-avant, donnée ensemble par les **DONATEURS**, une valeur de **VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (22 720,00 €)**

Ci, **22 720,00 €**

La **TOUTE PROPRIETE** d'une somme d'argent d'un montant de TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (31 865,00 €)

Ci, **31 865,00 €**

TOTAL : QUATRE-VINGT-SEPT MILLE QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (87 085,00 €)

Ci..... **87 085,00 €**

II – LOT TROIS (3)

Les **DONATEURS** attribuent à **Monsieur Charles FOURTIER** ce qu'il accepte expressément **l'ARTICLE TROIS (3)** de la masse de biens donnés décrite ci-avant, représentant savoir :

ARTICLE TROIS (3)

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers (lot 61) sis MASSY (91300), 1, 2 et 4 avenue Marcel Ramolfo Garnier, 12, 14 rue René Leriche et 1 et 39 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « *PREMIERE OBSERVATION* » de l'exposé ci-avant dont la valeur est de **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 €)**

Ci, **25 000,00 €**

. La **NUE-PROPRIETE d'UN TIERS (1/3)** des biens et droits immobiliers (lots 55, 56, 57) sis MASSY (91300), 49 avenue Carnot plus amplement désignés dans la « *DEUXIEME OBSERVATION* » de l'exposé ci-avant, ensemble par les **DONATEURS**, dont la valeur est de **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 €)**.

Ci, **7 500,00 €**

. La **NUE-PROPRIETE de TRENTE DEUX (32) parts numérotées de 43 à 50, 73 à 88 et 91 à 98** de la SCI ANTONY 88 plus amplement décrites dans la « *TROISIEME OBSERVATION* » de l'exposé ci-avant, donnée ensemble par les **DONATEURS**, une valeur de **VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (22 720,00 €)**

Ci, **22 720,00 €**

. La **TOUTE PROPRIETE** d'une somme d'argent d'un montant de TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (31 865,00 €)

Ci, **31 865,00 €**

TOTAL : QUATRE-VINGT-SEPT MILLE QUATRE-VINGT-CINQ EUROS
(87 085,00 €)
 Ci**87 085,00 €**

PROPRIETE - JOUISSANCE

BIENS ET DROITS IMMOBILIER ET PARTS SOCIALES

Les **DONATAIRES** seront propriétaires des parts sociales présentement donnés à compter de ce jour. Les **DONATEURS** font réserve à leur profit, pour en jouir pendant leur vie, de l'usufruit desdites parts sociales sus-désignées.

En conséquence, les **DONATAIRES** en auront la pleine propriété et jouissance à partir du jour de l'extinction de cet usufruit.

L'entrée en jouissance s'exercera alors, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, soit par la perception des dividendes.

RESERVE D'USUFRUIT – CONSTITUTION D'USUFRUIT SUCCESSIF

Les **DONATEURS** réservent à leur profit, leur vie durant, l'usufruit des biens donnés.

Les **DONATEURS** usufruitiers des biens donnés déclarent que le survivant d'entre eux exercera la totalité de l'usufruit ainsi réservé à titre de donation conditionnée à leur survie réciproque, ce qu'ils acceptent expressément l'un et l'autre.

L'usufruit étant destiné à être réuni à la nue-propriété au décès du survivant des **DONATEURS**.

USUFRUIT SUCCESSIF et DECES du PREMIER USUFRUITIER

Par exception aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, le **DONATEUR** entend faire bénéficier son conjoint de cet usufruit successif en sus de son usufruit légal dans sa succession. Étant précisé que cette constitution donne ouverture, en application de l'article 759 du Code civil, à la faculté de conversion en rente viagère à la demande de l'un des héritiers nus propriétaires ou du conjoint successible lui-même. Toutefois (article 760 du code civil) « (...) *le juge ne peut ordonner contre la volonté du conjoint la conversion de l'usufruit portant sur le logement qu'il occupe à titre de résidence principale, ainsi que sur le mobilier le garnissant.* »

Le DONATEUR déclare avoir été informé de l'utilité de gratifier son conjoint par donation entre époux ou testament de la quotité disponible spéciale entre époux prévue par l'article 1094-1 du Code civil.

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

Le **DONATEUR** déclare avoir connaissance des conséquences de la présente réversion tant civiles que fiscales par les explications qui lui ont été données par le Notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

CADUCITE DE LA REVERSION 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, ou encore en cas de dépôt au rang des minutes d'un notaire d'une convention de divorce, 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 dans la convention de divorce déposée au rang des minutes d'un notaire, soit au moment du prononcé du divorce et rendra irrévocable l'institution contractuelle.

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès de l'usufruitier de premier rang, si l'usufruitier de second rang lui survit, des droits de mutations pourraient être dus par lui dans les six mois du décès d'après la valeur fiscale du second usufruit. En sa qualité de conjoint, il bénéficie néanmoins de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

Restitution de droits de donation

Le **DONATAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la possibilité, au moment de l'ouverture de l'usufruit successif, d'obtenir, conformément à l'article 1965 B du Code général des impôts, la restitution des droits de donation qu'il aurait payés en moins si l'impôt acquitté avait directement été calculé d'après l'âge du second usufruitier.

La demande en restitution doit être formulée avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit le décès de l'usufruitier en premier et émaner de celui qui a effectivement acquitté les droits de donation.

MODALITES D'EXERCICE DE L'USUFRUIT et de l'USUFRUIT SUCCESSIF

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé en "bon père de famille" et aux charges de droit, excepté celles de fournir caution et de faire dresser état des immeubles comme l'indiquent les articles 600 et 601 du Code civil.

Il pourra faire des immeubles dont s'agit, tous décors, embellissements qu'il voudra, mais à la charge de les laisser sans indemnité en fin d'usufruit aux **DONATAIRES**, à moins que ceux-ci ne préfèrent demander la remise en état primitif.

L'usufruitier est tenu pendant toute la durée de l'usufruit, de faire effectuer sur les biens donnés et à ses frais, toutes les réparations devant être exécutées par les usufruitiers, en application de l'article 605 du Code Civil. Il devra livrer à la fin de cet usufruit, les immeubles en bon état de réparations.

Il devra en outre, faire à ses frais, les grosses réparations, que les articles 605 et 606 du code civil mettent à la charge des nus-propriétaires et ce, par dérogation à ces textes.

SOMMES D'ARGENT DONNEES

Monsieur Lionel **FOURTIER** et Madame Barbara **GOJ épouse FOURTIER** ont remis à Monsieur Louis **FOURTIER** dès avant ce jour, la somme de 31 865,00 € (TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS) figurant dans le LOT UN lui revenant, virement bancaire en date du 9 octobre 2025 directement sur le compte de Monsieur Louis **FOURTIER** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive.

DONT QUITTANCE

Monsieur Lionel **FOURTIER** et Madame Barbara **GOJ épouse FOURTIER** ont remis à Madame Marie **FOURTIER** dès avant ce jour, la somme de 31 865,00 € (TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS) figurant dans le LOT DEUX lui revenant, par virement bancaire en date du 17 novembre 2025

directement sur le compte de Madame Marie **FOURTIER** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive.

DONT QUITTANCE

Monsieur Lionel **FOURTIER** et Madame Barbara **GOJ épouse FORTIER** ont remis à Madame Charles **FOURTIER** dès avant ce jour, la somme de 31 865,00 € (TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS) figurant dans le LOT TROIS lui revenant, par différents virements bancaires intervenus, savoir :

- . le 7 juillet 2025 à hauteur de 20 000,00 € (VINGT MILLE EUROS),
- . le 5 février 2026 à hauteur de 11 000,00 € (ONZE MILLE EUROS)
- . le 30 mars 2026 à hauteur de HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (865,00 €) au moyen de deux virements.

Le tout, directement sur le compte de Monsieur Charles **FOURTIER** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive.

DONT QUITTANCE

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est faite par le **DONATEUR** en avancement de part successorale.

DEROGATION AUX REGLES DU RAPPORT

Chaque **DONATEUR** stipule pour chaque **DONATAIRE** que le rapport s'effectuera en valeur et que, par dérogation à l'article 860 du Code civil, **le DONATAIRE devra rapporter la valeur des biens objets de la donation, selon sa valeur au jour du présent acte.**

Si le montant du rapport ainsi fixé est inférieur à la valeur du bien au jour du décès, dans les conditions prévues par l'article 922 du Code civil, **la différence constitue pour le DONATAIRE un avantage hors part successorale.**

Les DONATEURS sont particulièrement informés du fait que cette modification du rapport légal peut avoir pour conséquence de minorer la quotité disponible dont ils pourraient vouloir disposer ; et notamment la quote-part en pleine propriété de la quotité disponible spéciale entre époux.

Il est ici rappelé :

Au premier décès (sauf caducité de la réversion d'usufruit) :

Cette donation sera, lors la réunion fictive à la masse de calcul de l'article 922 du code civil, réunie pour la valeur en pleine propriété donnée par le défunt puisque cette réunion fictive portera d'un côté sur la nue-propriété transmise aux enfants et d'un autre côté sur l'usufruit transmis au conjoint survivant. Pour savoir si la donation s'avère réductible, il y aura lieu d'appliquer la méthode de l'imputation en assiette.

Au second décès : C'est la valorisation en pleine propriété qui sera retenue à la fois pour la réunion fictive à la masse de calcul de l'article 922 du code civil et pour le calcul de l'indemnité de rapport.

OBLIGATION D'EMPLOI et CHARGE SPECIFIQUE en cas de cession des biens donnés

A titre de condition déterminante de la présente donation, le **DONATEUR** stipule, qu'en cas de cession conjointe des biens et droits, mobiliers ou immobiliers, faisant l'objet du démembrement résultant du présent acte, et à sa seule demande, il pourra exercer, à son libre choix, l'une des **deux options** suivantes, ce que les donataires acceptent :

1^{ère} option : PARTAGE DU PRIX DE VENTE

L'usufruitier pourra exiger, conformément aux dispositions de l'article 621 du Code civil, qu'il soit procédé à la répartition du produit de la cession des biens démembrement objet des présentes ou des biens qui auraient pu leur être subrogés par application de la 1^{ère} option,

- soit en fonction du barème de l'article 669 du Code Général des Impôts ou de tout autre barème qui aurait pu lui être substitué,
- soit en fonction de la valeur relative des droits d'usufruit et de nue-propriété, laquelle valeur sera appréciée en prenant pour la durée du démembrement l'espérance de vie de l'usufruitier à la date de la conversion et pour taux d'actualisation le taux des emprunts d'état français à dix ans à la date de la conversion.

Le choix entre les deux méthodes sera exercé par l'usufruitier.

2^{ème} option : REINVESTISSEMENT DU PRIX DE VENTE

Par dérogation aux dispositions supplétives de l'article 621 du Code civil, l'usufruitier pourra exiger que l'usufruit et la nue-propriété soient reportés, en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle, sur le prix de l'aliénation et sur tous biens qui pourraient être acquis en emploi.

L'usufruitier pourra imposer le réinvestissement dans des biens et droits immobiliers de son choix.

A défaut de réinvestir dans des biens et droits immobiliers, le choix des biens à acquérir et le mode d'investissement seront déterminés de concert entre usufruitier et nus propriétaires.

En cas de contestation entre nus propriétaires et usufruitier sur la nature des emplois à effectuer, l'autorité chargée de les départager, devra prendre en considération l'intérêt de l'usufruitier en privilégiant autant que possible un investissement de nature à lui assurer des revenus sûrs et périodiques.

Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du donateur pour l'usufruit et des donataires pour la nue-propriété des biens donnés par tous biens qui s'y substitueraient.

CETTE HYPOTHESE pourra **se cumuler avec la précédente**; en ce sens que le **DONATEUR** – postérieurement au partage de tout ou partie du ou des prix de vente fait sous son arbitrage pour répondre aux exigences de l'article 1076 du code civil - pourra toujours imposer à un ou aux DONATAIRES de réinvestir sa ou leur quote-part de prix; **sachant que chacun aura alors reçu une somme d'argent issue du partage.**

Sans jurisprudence sur ce point, le notaire soussigné conseille néanmoins vivement, s'il est imposé par le DONATEUR, le réinvestissement dans des biens distincts; un bien par donataire.

POSSIBILITE LAISSEE AU LIBRE-ARBITRE DU DONATAIRE

En outre : L'usufruitier pourra demander au DONATAIRE, **qui aura la possibilité de refuser**, que, conformément aux dispositions de l'article 587 du code civil, les liquidités provenant de la cession ou de l'aliénation des biens donnés, lui soient remis sans obligation de faire emploi.

Cette demande devra se justifier par des raisons personnelles et/ou patrimoniales comme, par exemple, pallier l'insuffisance de liquidités nécessaires à l'usufruitier pour s'acquitter de ses dépenses d'hébergement ou faire face aux frais liés à son état de santé ou de dépendance liée à son âge.

Si le DONATAIRE accepte ce report, celui-ci devra être constaté soit dans l'acte de cession soit immédiatement après dans une convention de quasi-usufruit indépendante. Cette dernière sera soit établie sous seing privé et enregistrée soit authentique. Cet acte aura un double intérêt, porter mémoire de la créance de restitution qui profite aux nus-propriétaires et la rendre opposable à l'administration fiscale en raison des dispositions de l'article 773-2 du CGI.

Les parties ont été particulièrement informées de l'article 774bis du CGI.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

La donation qui précède, a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous les conditions particulières suivantes :

1/ CONDITION D'EXCLUSION DE LA COMMUNAUTE EXISTANT ENTRE LES DONATAIRES ET LEURS CONJOINTS et EXCLUSION DE L'INDIVISION EXISTANT ENTRE LES PARTENAIRES PACSES

Les biens présentement donnés ou tous biens qui pourraient leur être subrogés seront exclus de toute communauté, ou société d'acquêts, ou indivision née d'une convention de pacte civil de solidarité pouvant exister entre le **DONATAIRE** et son conjoint ou futur conjoint, partenaire pacsé ou futur partenaire pacsé, par contrat de mariage, changement de régime portant adoption d'un régime communautaire ou d'une société d'acquêts dans le cadre d'une séparation de biens ou par tout autre contrat juridique et notamment convention de pacte civil de solidarité.

En conséquence, les biens donnés par le **DONATEUR** ou subrogés resteront dans tous les cas propres au **DONATAIRE** avec toutes les conséquences attachées à cette qualification ; sauf accord express et écrit du **DONATEUR**.

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 (pour les époux) et à l'article 515-5-2 du code civil (pour les partenaires de pacte civil de solidarité).

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

2/ CHARGE RESIDUELLE

La présente donation est faite sous la charge :

- pour **Monsieur Louis FOURTIER**, et pour le cas où il ne laisserait aucun descendant vivant ou représenté, et s'il n'en a pas disposé, de rendre les biens donnés à son décès, à sa sœur et son frère, co-donataires aux présentes, conformément aux articles 1057 et suivants du Code Civil.

Il est ici précisé que la seconde gratifiée sera censée tenir ses droits de l'auteur de la libéralité, à savoir le **DONATEUR**.

- pour **Madame Marie FOURTIER**, et pour le cas où elle ne laisserait aucun descendant vivant ou représenté, et si elle n'en a pas disposé, de rendre les biens donnés à son décès, à ses frères, co-donataires aux présentes, conformément aux articles 1057 et suivants du Code Civil.

Il est ici précisé que le second gratifié sera censé tenir ses droits de l'auteur de la libéralité, à savoir le **DONATEUR**.

- pour **Monsieur Charles FOURTIER**, et pour le cas où il ne laisserait aucun descendant vivant ou représenté, et s'il n'en a pas disposé, de rendre les biens donnés à son décès, à sa sœur et son frère, co-donataires aux présentes, conformément aux articles 1057 et suivants du Code Civil.

Il est ici précisé que la seconde gratifiée sera censée tenir ses droits de l'auteur de la libéralité, à savoir le **DONATEUR**.

En cas de prédécès des bénéficiaires de ladite donation, la charge résiduelle ci-dessus stipulée profitera à leurs descendants suivant les règles de la représentation.

Chaque **DONATAIRE** déclare avoir parfaite connaissance qu'il ne sera pas obligé de conserver sa vie durant les biens objet de la présente donation mais simplement tenus de transmettre ce qui en subsistera à leur décès, **conservant par là même la faculté de pouvoir disposer entre vifs des biens donnés ou subrogés**, sous réserve des dispositions figurant au dernier alinéa de l'article 1059 du Code civil,

Chaque **DONATAIRE** déclare consentir spécialement, compte tenu de la nature de la donation consentie par le **DONATEUR**, et en tant que de besoin, à ce que la charge résiduelle grève expressément sa part de réserve.

La libéralité résiduelle ci-dessus est expressément acceptée par chacun des **DONATAIRES**.

3/ DROIT DE RETOUR

A titre subsidiaire de la donation résiduelle, et pour le cas où ladite charge résiduelle ne trouverait pas à s'appliquer totalement ou partiellement, le **DONATEUR** se réserve expressément le droit de retour prévu par l'article 951 du Code Civil sur tous les biens par lui donnés ou sur les biens qui pourraient leur être subrogés :

- pour le cas où les premiers **DONATAIRES** décèderaient avant le **DONATEUR** sans laisser de descendants
- et pour le cas où les seconds gratifiés viendraient à décéder sans postérité avant le **DONATEUR** et après les premiers gratifiés,
- et pour le cas encore où les enfants et descendants des seconds gratifiés viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le **DONATEUR** et après les premiers gratifiés.

4/ INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS.

En raison des charges et conditions ci-dessus stipulées et pendant tout le temps où elles s'appliqueront, le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, d'aliéner et hypothéquer les immeubles donnés, à peine de nullité des aliénations, hypothèques et de révocation de la donation, et le tout sauf accord contraire préalable et écrit du **DONATEUR** ou de son intervention à l'acte d'aliénation ou de prise de garantie.

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du DONATEUR.

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."

4bis/ INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR les valeurs mobilières

En raison des charges et conditions ci-dessus stipulées et pendant tout le temps où elles s'appliqueront, le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, d'aliéner à titre onéreux ou à titre gratuit et de nantir les biens mobiliers objet des présentes à peine de nullité des aliénations, nantissement et de révocation de la donation, et le tout sauf accord contraire préalable et écrit du **DONATEUR** ou de son intervention à l'acte d'aliénation ou de prise de garantie.

CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

La présente donation a lieu sous les charges et conditions résultant des règlements de copropriété et des états descriptifs de division et le cas échéant, de leurs actes modificatifs et complémentaires en ce qui concerne les biens et droits immobiliers donnés aux termes des présentes.

Le **DONATAIRE**, attributaire desdits biens et droits immobiliers, sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le **DONATEUR** de ces règlements de copropriété et états descriptifs de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter, en ce qui concerne l'immeuble, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le **DONATEUR** par qui que ce soit.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites car non conformes aux dispositions légales en vigueur en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par ses textes subséquents.

En outre, il est ici rappelé que le **DONATEUR restera le seul débiteur**, durant toute la durée de l'usufruit et de l'usufruit réversible, de l'ensemble des charges de copropriété.

Mandat irrévocable au profit de l'usufruitier

En raison de la conservation de la charge des gros travaux par l'usufruitier telle que stipulée ci-avant, le **DONATAIRE** aux présentes, en sa qualité de nu-propriétaire **confère mandat à titre irrévocable au profit de l'usufruitier, aux fins de prendre part aux votes des assemblées générales de copropriété, et ce quelque soit la nature des résolutions à prendre.**

Le présent mandat deviendra caduc au jour de la cessation de l'usufruit (par décès ou renonciation) et de l'usufruit successif.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES1/ ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION – CONTENANCE – URBANISME

Le **DONATAIRE** prendra les immeubles donnés dans l'état où ils se trouveront au jour de la cessation d'usufruit sans aucune garantie de la part du **DONATEUR**, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excéda-t-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du donataire attributaire.

Les parties déclarent avoir connaissance de la situation des biens objet des présentes, au regard des servitudes d'urbanisme et elles requièrent expressément le notaire soussigné **de ne pas demander** de note de renseignements d'urbanisme,

de certificat d'urbanisme et autres certificats administratifs complétant normalement celui-ci, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle et décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

2/ SERVITUDES

Le **DONATAIRE** profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens donnés, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **DONATEUR** et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le DONATAIRE déclare avoir pris connaissance de l'état hypothécaire.

3/ ASSURANCES

A compter de leur entrée en jouissance, le **DONATAIRE** continuera ou résiliera suivant qu'il avisera, les contrats d'assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le **DONATEUR**, relatif aux immeubles donnés.

Il en acquittera les primes à compter de son entrée en jouissance, le tout afin que les héritiers et représentants du **DONATEUR** ne soient aucunement inquiétés à ce sujet.

Pour les biens et droits immobiliers donnés en nue-propriété, à compter d'aujourd'hui et jusqu'au jour de l'extinction des usufruits, le **DONATEUR** s'oblige à continuer les assurances souscrites pour la valeur reconstruction et à en payer exactement les primes ; il devra en justifier au **DONATAIRE** sur sa demande; **au surplus cette assurance sera transférée au nom du DONATAIRE pour la nue-propriété et au nom du DONATEUR pour l'usufruit** ; il sera stipulé qu'en cas de sinistre, l'indemnité versée par la compagnie sera affectée à la reconstruction sauf accord contraire des parties.

4/ IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Le **DONATAIRE** acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels les biens donnés peuvent et pourront être assujettis.

5/ ABONNEMENTS DIVERS

Le **DONATAIRE** fera son affaire personnelle, à compter du même jour, de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

6/ DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties à l'acte déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mûres, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

Etat des Risques Et Pollution (ERP)

Concernant l'article 1

Un ERP en date du 20 mars 2026 **est annexé** au présent acte.

Est également **demeurée annexée** la consultation de la base GEORISQUES.

ANNEXE

Concernant l'article 2

Un ERP en date du 20 mars 2026 **est annexé** au présent acte.

Est également **demeurée annexée** la consultation de la base GEORISQUES.

ANNEXE

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

7/ DROIT DE PREEMPTION

La donation ne donne pas ouverture à un droit de préemption comme entrant à la fois dans les cas d'exclusion figurant à l'article L 213-1-1 du code de l'urbanisme, ainsi que dans ceux figurant à l'article L 143-1 du code rural et de la pêche maritime.

8/ ASSAINISSEMENT

Le **DONATEUR** déclare que les immeubles donnés sont raccordés à l'assainissement communal, **mais ne garantit aucunement la conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif.**

CONDITIONS – TITRES SOCIAUX

CONNAISSANCE DES STATUTS – EXERCICE DU DROIT DE VOTE

Les **DONATAIRES** déclarent avoir connaissance des statuts régissant les titres donnés et en avoir une copie en sa possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

En toute hypothèse, les **DONATAIRES**, nus-propriétaires, pourront assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES A L'AGREMENT EN CAS DE DONATION

Les statuts de ladite société prévoient une procédure de préemption ainsi que d'agrément en cas de cession à titre gratuit des droits sociaux de ladite société.

Ainsi, il résulte d'une attestation établie par le gérant en date du 1^{er} mars 2026 que le gérant a été informé de ladite selon les modalités exigées dans les statuts à l'article 12 « CESSIION DES PARTS SOCIALES -PREEMPTION ET AGREMENT » et il déclare par ailleurs renoncer expressément à ce droit de priorité, une copie de cette attestation est demeurée ci-annexée.

ANNEXE

Il résulte du même article desdits statuts que les associés de la SCI 88 ANTONY bénéficie d'un droit d'agrément en cas de cession à titre gratuit.

Il résulte de procès-verbal d'assemblée extraordinaire de ladite société, que les associés ont agréé l'ensemble des nouveaux associés en nue-propriété, DONATAIRES présente.

La copie de ce procès-verbal est demeurée ci-annexé aux présentes.

ANNEXE

INFORMATIONS RELATIVES AUX EVENTUELS PRETS EN COURS

Les **DONATEURS** reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur le fait que les prêts éventuellement consentis à la société dont les titres sont donnés ou à leur bénéfice directement en cas de biens immobiliers peuvent être conditionnés à l'absence de modification capitalistique au sein de la société ou de titulaire de la pleine propriété.

Aussi, les **DONATEURS** déclarent ne plus avoir de prêt en cours et requièrent le Notaire soussigné de recevoir le présent acte

GARANTIE DE PASSIF

Les **DONATAIRES** prendront les titres sans garantie particulière de la part des **DONATEURS**, qui ne garantissent que leur existence, et non la solvabilité de la société.

FORME - CONDITION ET OPPOSABILITE DES MUTATIONS

Les parties déclarent **requérir expressément le notaire soussigné aux fins de l'accomplissement de toute formalité postérieure** à la présente donation, consistant notamment :

- à faire constater le transfert de la nue-propriété des parts sociales ;
- à rendre opposable le présent acte à la société SCI 88 ANTONY, et à tout tiers ;
- à mettre à jour les statuts de ladite société postérieurement à la présente donation.

DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values en cas de cession.

OPPOSABILITÉ DE LA DONATION A LA SOCIÉTÉ

Monsieur Lionel FOURTIER aux présentes, et gérant de la société **88 ANTONY**, dont les parts sont présentement données en nue-propriété, après la lecture que lui en a fait le notaire soussigné, déclare :

- qu'il n'existe aucune opposition, nantissement, cession, délégation, transfert ou autres empêchements quelconques de nature à mettre obstacle à la présente donation,

- dispenser, après la lecture que lui en a fait le Notaire associé soussigné, les parties d'en faire la signification par acte extra-judiciaire à la société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, tenant les présentes comme bien et valablement signifiées par son intervention aux présentes.

MISE A JOUR DES STATUTS

Etant précisé que les statuts seront mis à jour, par la modification du capital social ainsi qu'il suit :

« Le capital social initial de la société était de CENT EUROS (100,00 €), lequel était divisé en 100 parts sociales d'UN EUROS (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- Monsieur Philippe CHERON, 20 parts numérotées de 1 à 20,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 21 à 50,
- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 51 à 80,
- Monsieur Jean-François LEGUERE, 20 parts numérotées de 81 à 100.

4°) Cession de parts en 2016 par Monsieur Philippe CHERON

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 30 juin 2016, Monsieur Philippe CHERON a cédé ses 20 parts numérotées de 1 à 20 à Monsieur Lionel **FOURTIER** et Madame Barbara **FOURTIER**.

A l'issue de cette opération, le capital social est alors réparti entre les associés dans les proportions suivantes :

- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 1 à 10,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 11 à 20,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 21 à 50,
- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 51 à 80,
- Monsieur Jean-François LEGUERE, 20 parts numérotées de 81 à 100.

Soit un total égal au nombre de parts sociales composant le capital social.

5°) Cession de parts en 2019 par Monsieur Jean-François LEGUERE

Aux termes d'un acte du 14 mars 2019, Monsieur Jean-François LEGUERE a cédé ses 20 parts numérotées de 81 à 100 à Monsieur Lionel **FOURTIER** et Madame Barbara **FOURTIER**.

A l'issue de cette opération, le capital social est alors réparti entre les associés dans les proportions suivantes :

- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 1 à 10,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 11 à 20,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 21 à 50,
- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 30 parts numérotées de 51 à 80,
- Monsieur Lionel **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 81 à 90,
- Madame Barbara **FOURTIER**, 10 parts numérotées de 91 à 100.

Soit un total égal au nombre de parts sociales composant le capital social.

6°) Cession à titre gratuit par les époux FORTIER/GOJ

Aux termes d'un acte reçu le XXXXX par Maître Florentine OLLIER, notaire à Antony (Hauts-de-Seine) Monsieur Lionel FORTIER et son épouse Madame Barbara GOJ épouse FORTIER ont cédé à titre gratuit la nue-propriété de 48 parts sociales leur appartenant à chacun, à leurs trois enfants.

A l'issue de cette opération, le capital social est réparti de la manière suivante, savoir :

. A Louis FORTIER, 32 parts sociales en NUE PROPRIETE numérotées de 1 à 10, 11 à 26 et 51 à 56.

. A Charles FORTIER 32 parts sociales en NUE PROPRIETE numérotées de 27 à 42 et 57 à 72.

. A Marie FORTIER, 32 parts sociales en NUE PROPRIETE numérotées de 43 à 50, 73 à 88 et 91 à 98.

. A Lionel FORTIER, 48 parts sociales en USUFRUIT numérotées de 1 à 10, 51 à 80 et 81 à 88 et 2 parts sociales en PLEINE PROPRIETE numérotées 89 et 90.

. A Barbara GOJ épouse FORTIER 48 parts sociales en USUFRUIT numérotées de 11 à 26, 27 à 42, 43 à 50 et 91 à 98 et 2 parts sociales en PLEINE PROPRIETE numérotées 99 et 100. »

TIERS ADMINISTRATEUR EN CE QUI CONCERNE LES BIENS DONNES À CHARLES FORTIER

NOMINATION DU TIERS ADMINISTRATEUR

Conformément à ce que prévoit l'article 384 du Code civil qui dispose que :

« Ne sont pas soumis à l'administration légale les biens donnés ou légués au mineur sous la condition qu'ils soient administrés par un tiers.

*Le tiers administrateur a les pouvoirs qui lui sont conférés par la donation, le testament ou, à défaut, ceux d'un administrateur légal.
(...). »*

Monsieur et Madame **FOURTIER, DONATEURS** aux présentes, font donation des biens ci-dessus désignés au profit de Monsieur Charles **FOURTIER**, leur fils issue de leur union, sous la condition que lesdits biens, ainsi que ceux qui en seraient la représentation par le mécanisme de la subrogation réelle, soient administrés, pendant sa minorité par **Monsieur Louis FORTIER**, ci-dessus plus amplement dénommé.

Monsieur Louis FORTIER accepte la mission de **TIERS ADMINISTRATEUR** qui lui est confié, au regard de ses compétences dans la gestion d'un patrimoine familial et s'oblige à l'exécuter personnellement, mais aura la possibilité de déléguer sa mission à un tiers, pour certaines missions ponctuelles en vertu d'un mandat spécial.

POUVOIRS DU TIERS ADMINISTRATEUR

Les **DONATEURS** confèrent au **TIERS ADMINISTRATEUR** tous les pouvoirs de gestion, d'administration et de disposition sur les biens présentement donnés, ou ceux qui en seraient la représentation, ainsi que tous pouvoirs de représentation de **Monsieur Charles FORTIER** en sa qualité d'associé.

Le **TIERS ADMINISTRATEUR** aura notamment pouvoir pour, sans que lesdits pouvoirs soient limitatifs et exhaustifs :

- Représenter Monsieur Charles **FOURTIER** dans toutes les assemblées de la société 88 ANTONY, ci-dessus plus amplement désignée, et prendre part aux votes en son nom,
- Percevoir les dividendes éventuellement attachés aux titres sociaux données, et réaliser les placements des dividendes perçus, et en assurer la gestion ;
- Et plus généralement, exercer pour le compte de Monsieur Charles **FOURTIER**, toutes les prérogatives liées à la qualité d'associé,
- Régulariser tout pacte d'actionnaire,
- Procéder à tout acte de disposition à titre onéreux sur les biens donnés et, à ce titre, négocier toutes les conditions de la cession aux meilleurs intérêts.
- Procéder à tout apport et/ou réduction totale ou partiel du capital social,
- Procéder aux placement ou à l'investissement des capitaux issus de la vente et réaliser à ce titre tout acte de disposition à titre onéreux et représenter au mieux l'intérêt de Monsieur Charles **FOURTIER**

Nonobstant, le **DONATEUR** précise expressément que le tiers administrateur ne peut en aucune façon, pour le compte de Monsieur Charles **FOURTIER** sur les biens donnés ou subrogés, sans l'accord du juge des tutelles :

- conclure tout emprunt,
- conclure tout acte de disposition à titre gratuit sur les biens donnés à cause de mort ou entre vifs,
- offrir toute garantie réelle sur les biens donnés ou subrogés.

La mission du tiers administrateur cessera de plein droit :

- en cas de cession des biens donnés ou ceux qui en seraient la représentation ;
- en cas de décès ou d'incapacité du tiers administrateur ;
- dans les cas visés par les articles 395 et 396 du Code civil (notamment inaptitude, négligence, inconduite, fraude, litige ou contradiction d'intérêts).

Auxquels cas les biens seront soumis à l'administration légale des père et mère.

Par ailleurs la mission du tiers administrateur prendra automatiquement fin à la majorité du donataire concerné.

OBLIGATIONS DU TIERS ADMINISTRATEUR

Le **TIERS ADMINISTRATEUR** devra conserver une copie de ses comptes de gestion, ainsi que les pièces justificatives, selon le cas, afin de les remettre à qui de droit et notamment au mineur devenu majeur, à sa demande.

DEMISSION DU TIERS ADMINISTRATEUR

Le **TIERS ADMINISTRATEUR** peut à tout moment démissionner de sa fonction et sans motivation particulière. Cette démission devra être signifiée aux **DONATEURS**, ou adressée à eux par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de démission, la mission du tiers administrateur prendra fin à l'issue d'un délai de trois mois, à compter de la signification par le tiers administrateur de sa démission ou à compter de la réception de la lettre recommandée par les **DONATEURS**.

Il est par ailleurs précisé que les présentes dispositions s'appliqueront au tiers administrateur subsidiaire en cas de prise de fonction de sa part.

En cas de démission du tiers administrateur, avant le terme de sa mission, les **DONATEURS** retrouveront sur les biens présentement donnés ou ceux qui en seraient la représentation, leurs pouvoirs dans le cadre de l'administration légale pure et simple de leur enfant mineur.

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION

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

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

En conséquence, les parties et particulièrement les **DONATAIRES** prennent acte de la nécessité du consentement des **DONATEURS** et de ses autres descendants, s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

DROIT DES TIERS EN CAS D'AUTORISATION DE DISPOSER

Sous réserve d'obtenir l'accord du **DONATEUR** ainsi qu'il est prévu au paragraphe « **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER** » ci-dessus, les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux (les **DONATAIRES**) puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués :

- constituer des droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques, nantissement ;
- et effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

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

l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

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

DECLARATIONS D'ABANDONNEMENT - DECHARGES RESPECTIVES

Chaque donataire déclare faire en faveur des autres tous abandonnements et dessaisissements nécessaires.

Ils se consentent en outre respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent chacun en ce qui le concerne à s'inquiéter ou à se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

REMISE EN CAUSE DE LA PRESENTE DONATION

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par le **DONATAIRE** d'exécuter les conditions de la présente donation, le **DONATEUR** pourra, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

Il est formellement convenu que si la révocation est effectivement prononcée, le **DONATEUR** reprendra les biens donnés ou une valeur équivalente à ceux des biens compris dans le lot du **DONATAIRE** sanctionné selon les modalités prévues ci-dessus à propos de l'exercice éventuel du droit de retour.

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."*

DECLARATIONS GENERALES

1ent : Sur chacune des parties :

Le **DONATEUR** et les donataires déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état-civil, leur statut matrimonial et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- ils sont de nationalité française ;
- ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection prévu par la Loi du 3 Janvier 1968 portant réforme des incapables majeurs,
- ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, règlement judiciaire, redressement judiciaire, liquidation des biens, liquidation judiciaire, cessation des paiements ou état de surendettement des particuliers et plus généralement, ils ne font l'objet d'aucune mesure restreignant leur capacité à disposer.

2ent : Sur les biens donnés :

Le **DONATEUR** déclare, sous sa propre responsabilité, en ce qui concerne les biens et droits réels immobiliers donnés :

- ils ne sont pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- ils sont libres de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits des donataires.
- ils sont libres de tout nantissement pouvant porter atteinte aux droits des donataires.

3ent : Information sur les présomptions de propriété en matière fiscale

Les parties déclarent avoir été informées qu'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 (3) 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.

FISCALITE

DECLARATIONS

Sur la situation de famille des parties :

En application de l'article 784 du Code Général des Impôts, les parties font les déclarations suivantes que le **DONATEUR** n'a pas d'autres enfants vivants que les donataires aux présentes.

1°/ CONCERNANT LA VALEUR DES BIENS

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la valeur des biens donnés et partagés est évaluée comme suit :

a/ Biens donnés par Monsieur Lionel FORTIER :

- la MOITIE (1/2) des biens de communauté ci-dessus plus amplement décrits aux PREMIERE, DEUXIEME et TROISIEME OBSERVATIONS d'une valeur cumulée en pleine propriété de CENT SOIXANTE-CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE (165 660,00 €) ;

Monsieur Lionel FORTIER étant âgé de cinquante-six ans, l'usufruit réservé par lui est évalué à QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT TRENTE (82 830,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule nue-propriété donnée, une valeur de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT TRENTE (82 830,00 €),

Ci..... 82 830,00 €

-La pleine propriété d'une somme d'argent d'un montant de 47 797,50 € (cf QUATRIEME OBSERVATION) (QUARANTE-SEPT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES).

Ci..... 47 797,50 €

Soit un montant total donné par Monsieur Lionel FORTIER de CENT TRENTE MILLE SIX CENT VINGT-SEPT ET CINQUANTE CENTIMES (130 627,50 €) réparti à hauteur d'un TIERS (1/3) au profit de chacun des DONATAIRES soit 43 542,50 € (QUARANTE-TROIS MILLE CINQ CENT QUARANTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES)

Ci..... 43 542,50 €

b/ Biens donnés par Madame Barbara GOJ épouse FOURTIER :

- la MOITIE (1/2) des biens de communauté ci-dessus plus amplement décrits aux PREMIERE, DEUXIEME et TROISIEME OBSERVATIONS d'une valeur cumulée en pleine propriété de CENT SOIXANTE-CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE (165 660,00 €) ;

Monsieur Lionel FOURTIER étant âgé de cinquante-six ans, l'usufruit réservé par lui est évalué à QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT TRENTE (82 830,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule nue-propriété donnée, une valeur de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT TRENTE (82 830,00 €),

Ci.....82 830,00 €

-La pleine propriété d'une somme d'argent d'un montant de 47 797,50 € (cf QUATRIEME OBSERVATION) (QUARANTE-SEPT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES).

Ci..... 47 797,50 €

Soit un montant total donné par Monsieur Lionel FOURTIER de CENT TRENTE MILLE SIX CENT VINGT-SEPT ET CINQUANTE CENTIMES (130 627,50 €) réparti à hauteur d'un TIERS (1/3) au profit de chacun des DONATAIRES soit 43 542,50 € (QUARANTE-TROIS MILLE CINQ CENT QUARANTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES)

Ci..... 43 542,50 €

2°/ CONCERNANT LES DONATIONS ANTERIEURES

Pour l'application des dispositions de l'article 784 du Code général des impôts, les parties déclarent qu'au cours des QUINZE dernières années n'ont été consentis aucun don manuel ou donation **autres que celles relatées dans l'EXPOSE qui précède.**

Pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit, ces dons datant de moins de QUINZE ans par rapport à la date de ce jour seront pris en compte pour la détermination du montant des abattements disponibles et pour la liquidation des tranches de taxation.

Ces libéralités rappelées ci-avant ne font pas l'objet d'une réincorporation aux présentes mais sont seulement rappelées pour mémoire et pour les besoins des calculs

3°/ CONCERNANT LES ABATTEMENTS

Les DONATAIRES entendent bénéficier pour le présent acte de donation des abattements et réductions de droits prévus par la loi, autant qu'ils trouvent application aux présentes.

CALCUL DES DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT

1) CONCERNANT MONSIEUR LOUIS FOURTIER :

BIENS DONNES PAR MONSIEUR LIONEL FOURTIER

Total attribué : 43 542,50 €

Abattement légal : 100 000,00 €

Assiette taxable : 0,00 €

- BIENS DONNES PAR MADAME BARBARA FOURTIER

Total attribué : 43 542,50 €

Abattement légal :100 000,00 €

Assiette taxable :0,00 €

2) CONCERNANT MADAME MARIE FOURTIER :

BIENS DONNES PAR MONSIEUR LIONEL FOURTIER

Total attribué :43 542,50 €

Abattement légal :100 000,00 €

Assiette taxable :0,00 €

- BIENS DONNES PAR MADAME BARBARA FOURTIER

Total attribué :43 542,50 €

Abattement légal :100 000,00 €

Assiette taxable :0,00 €

3) CONCERNANT MONSIEUR CHARLES FOURTIER :

BIENS DONNES PAR MONSIEUR LIONEL FOURTIER

Total attribué :43 542,50 €

Abattement légal :100 000,00 €

Assiette taxable :0,00 €

- BIENS DONNES PAR MADAME BARBARA FOURTIER

Total attribué :43 542,50 €

Abattement légal :100 000,00 €

Assiette taxable :0,00 €

Précision étant ici faite que suite à cette donation, l'abattement légal (article 779 G du CGI) disponible pour chaque DONATAIRE de chacun des DONATEURS s'élève à 56 457,50 € (CINQUANTE-SIX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES).

Par ailleurs, l'abattement don exceptionnel de somme d'argent prévu à l'article 790 G du CGI reste intact.

AVERTISSEMENTS

LIES AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Le DONATEUR et les DONATAIRES reconnaissent avoir été informés par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts ci-après reprises :

« Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, même exclu par testament ou à ses donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, si elle n'est pas constatée dans un contrat de mariage, ait été consentie plus de trois mois avant le décès ou qu'il y ait eu démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, constaté par acte authentique et pour lequel la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669.

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.

Sont réputées personnes interposées les personnes désignées dans l'article 911, deuxième alinéa, du code civil.

Toutefois, si la nue-propriété provient à l'héritier, au donataire, au légataire ou à la personne interposée d'une vente ou d'une donation à lui consentie par le défunt, les droits de mutation acquittés par le nu-propriétaire et dont il est justifié sont imputés sur l'impôt de transmission par décès exigible à raison de l'incorporation des biens dans la succession. »

Les parties se déclarent parfaitement informées des conséquences pécuniaires pour les DONATEURS de la réintégration dans le patrimoine du DONATEUR des biens donnés en démembrement de propriété et du complément de droits dont ils devront s'acquitter en cas de décès du DONATEUR dans les trois mois des présentes.

LIES AUX AIDES SOCIALES

Le notaire soussigné a donné lecture au DONATEUR et aux DONATAIRES des dispositions de l'article L. 132-8 du Code de l'action sociale et des familles qui dispose notamment :

« Des recours sont exercés selon le cas par l'Etat ou le département :

1° ...

2° Contre le donataire, lorsque la donation est intervenue postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande ;

..... »

A cet égard, le DONATEUR déclare qu'à ce jour, il n'a déposé auprès des services compétents, aucun dossier de demande d'une quelconque aide sociale.

Le DONATEUR et les DONATAIRES déclarent avoir été informés par le notaire soussigné que si le DONATEUR devait demander une aide sociale récupérable dans les 10 ans qui suivent la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un recours en récupération de l'aide sociale à l'encontre des DONATAIRES ; lequel recours s'exercerait dès le premier euro dans la limite et sur la valeur des biens présentement donnés d'après leur valeur au jour de la récupération et leur état à ce jour.

LIES AUX AVANTAGES FISCAUX

Le DONATEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun avantage fiscal pouvant résulter d'un dispositif fiscal quelconque lors de l'acquisition de l'immeuble objet du présent acte

FORMALITES

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de ESSONNE, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement, dans les conditions prévues par les articles 2421 et 2423 du Code civil pour l'inscription des hypothèques légales spéciales, il existe ou survient des inscriptions grevant un immeuble, du chef du DONATEUR ou de l'un d'eux ou des précédents propriétaires, les mainlevées et certificats de radiation devront être rapportés dans les quarante (40) jours de la dénonciation amiable qui en aura été faite au domicile élu prévu au présent acte.

La taxe de publicité foncière est la suivante :

97 500,00 € X 0,6 % =	Montant à payer
585,00 € X 2,37 % =	585,00 €
TOTAL =	14,00 €
	599,00 €

Pour le calcul du montant de la contribution de sécurité immobilière, il est précisé que l'assiette de perception est de 97 500,00 €, par conséquent son montant s'élève à :

	Montant à payer
97 500,00 € X 0,1 % =	98,00 €

Pour le calcul du montant de la contribution de sécurité immobilière, sur la réversion d'usufruit, son montant s'élève à :

	Montant à payer
97 500,00 € X 0,1 % =	98,00 €

ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 674 du Code général des impôts, les présentes sont soumises au droit fixe de 125 euros.

DECLARATIONS FINALES

1°/ SUR LES PARTIES

Le DONATEUR et les DONATAIRES déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, et leur résidence.

En outre, le DONATEUR déclare que la présente donation n'est pas consentie en fraude du droit des tiers créanciers ou de personnes au profit desquelles il se serait constitué caution.

2°/ SUR LES BIENS

Le DONATEUR déclare :

- que les biens immobiliers compris aux présentes sont libres de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- et qu'ils sont francs et libres de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial ou hypothèque légale spéciale et de saisie.
- et qu'ils sont francs et libres de tout nantissement.

Les déclarations qui précèdent concernant les droits grevant les biens immobiliers compris aux présentes sont confirmées par un état hypothécaire hors formalité délivré par tout service de la publicité foncière compétent.

ELECTION DE DOMICILE

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

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres, et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office notarial du notaire soussigné.

Pour l'éventuelle opposition du Syndic, domicile spécial est élu en l'Office du notaire soussigné.

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le notaire soussigné a informé les parties des conséquences fiscales pouvant résulter de la vente des biens et droits immobiliers objet des présentes, notamment au titre de l'imposition sur les plus-values immobilières des particuliers.

LOI APPLICABLE AU CONTRAT

Concernant la loi applicable à l'acte de donation

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné qu'en raison de la situation sur le sol français de l'immeuble objet de la présente donation et conformément à l'article 11 du Règlement CE 593/2008 du 17 juin 2008 dit Rome I, la validité formelle du présent acte est soumise à la loi française.

En application du règlement ROME I du 17 juin 2008, le DONATEUR choisit la loi française comme loi applicable à la présente donation régissant tant sa validité que ses effets, ce que le DONATAIRE accepte.

Par la suite, tout litige, contestation, revendication ou autre difficulté quelconque afférents aux présentes relèveront de la compétence des tribunaux français, sans aucune exception ni réserve

Concernant la loi applicable aux successions

Par ailleurs, le notaire soussigné informe les parties que la loi civile applicable au traitement successoral de la donation est déterminée conformément aux articles 21 et 22 du Règlement Européen n°650/2012 du Parlement Européen sur les successions internationales et est la loi de la dernière résidence habituelle du défunt.

Le Règlement susvisé permet également aux parties de choisir (professio juris) sa loi nationale comme loi applicable au règlement de sa succession.

En conséquence, si le **DONATEUR** réside en France au jour de son décès, la succession sera soumise à la loi française dans sa totalité. En revanche, s'il ne résidait plus en France au jour de son décès, l'attention des **PARTIES** est attirée sur le fait que ce seront les règles de droit international privé de son lieu de résidence qui s'appliqueront et que certaines dispositions prévues par la loi française pourraient ne pas s'appliquer.

Le notaire soussigné précise que les clauses de l'acte de donation sont celles prévues par le droit français.

Obligation déclarative de l'article 1418 du Code général des impôts

Il est ici rappelé par le notaire soussigné que tout propriétaire d'un bien immobilier affecté à l'habitation devra procéder avant le 1er juillet de chaque année à l'obligation déclarative prévue à l'article 1418 du Code général des impôts, dont la teneur est ci-dessous littéralement retranscrite :

Article 1418

« I.- Les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1er juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants desdits locaux, selon des modalités fixées par décret.

Sont dispensés de cette déclaration les propriétaires des locaux pour lesquels aucun changement dans les informations transmises n'est intervenu depuis la dernière déclaration.

II.- Cette déclaration est souscrite par voie électronique par les propriétaires dont la résidence principale est équipée d'un accès à internet.

Ceux de ces propriétaires qui indiquent à l'administration ne pas être en

mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique ainsi que les propriétaires dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet utilisent les autres moyens mis à leur disposition par l'administration. »

FRAIS

Le DONATEUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

En outre tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires des évaluations, acceptés par les DONATAIRES ou imposés par l'administration fiscale ainsi que toutes pénalités seront à la charge du DONATEUR.

REMISE DE TITRES

Les DONATAIRES, se reconnaissent en possession des titres de propriété des biens objet des présentes.

Ils sont par ailleurs subrogés dans tous les droits du DONATEUR pour obtenir à leurs frais tous titres antérieurs dont ils pourraient avoir besoin.

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.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...),
- 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr

Si les parties 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.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Le paiement des sommes effectués aux présentes a été réalisé ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Le DONATAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la soute convenue.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit Code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation de soute.

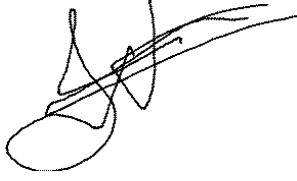
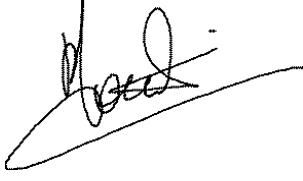
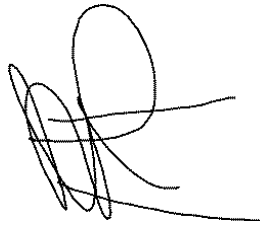
DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Florentine OLLIER

M. Lionel Eric Bruno FOURTIER A signé A l'office Le 31 mars 2026	
Mme Barbara Dominique Maria GOJ A signé A l'office Le 31 mars 2026	
M. Louis Valentino Georges FOURTIER A signé A l'office Le 31 mars 2026	
Mme Marie Elisabetta Denise FOURTIER A signé A l'office Le 31 mars 2026	