

Le 29 Avril 2026

**DONATION-PARTAGE DE BIENS ET PARTS
SOCIALES SCI "974 INVEST" et SCI T.I.M.M par Mr
et Mme DJAFERALY Intezarhoussen aux enfants**

NI / VS / GD

103771501

849/2026

103771501

NI/VS/GD

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE VINGT NEUF AVRIL**

**A SAINT-PAUL (Réunion), 8, Rue Evariste de Parny
PARDEVANT Maître Naadjiah ISSAC-ISMAEL Notaire, membre de la
Société par Actions Simplifiée dénommée « NOT'AVENIR », titulaire d'un office
notarial à la Résidence de Saint-Paul (Réunion), 8, Rue Evariste de Parny,
identifié sous le numéro CRPCEN 97409,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR(S)

Monsieur Intezarhoussen **DJAFERALY**, Gérant, et Madame Khatoune **TANZILA**, gérante, demeurant ensemble à SAINT-PAUL (97460) 5 Bis allée des Franciscéas.

Monsieur est né à MAJUNGA (MADAGASCAR) le 6 novembre 1976,

Madame est née à MAJUNGA (MADAGASCAR) le 1er avril 1982.

Mariés à la mairie de SAINT-PAUL (97460) le 11 août 2001 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Naivo RANDRIANARY, notaire à MAHAJANGA, le 24 juillet 2001.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

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

DONATAIRES

1/ Madame Maleka Khatoune **DJAFERALY**, alternante étudiante, demeurant à SAINT-PAUL (97460) 5 Bis allée des Franciscéas.

Née à SAINT-PAUL (97460) le 6 juillet 2003.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

2/ Monsieur Missam Abbas **DJAFERALY**, Lycéen, demeurant à SAINT-PAUL (97460) 5 Bis allée des Franciscéas.
Né à SAINT-PAUL (97460) le 24 avril 2008.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

3/ Madame Mahek Fatema **DJAFERALY**, écolière, demeurant à SAINT-PAUL (97460) 5 Bis allée des Franciscéas.
Née à SAINT-PAUL (97460) le 18 avril 2021.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Enfant mineure dont la représentation est assurée par ses parents, ainsi qu'il sera dit ci-après.

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

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

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Khatoune TANZILA :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Mademoiselle Maleka Khatoune DJAFERALY:

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Missam Abbas DJAFERALLY:

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Mahek Fatema DJAFERALLY:

- Extrait d'acte de naissance.

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

DONATAIRE MINEUR

Madame Mahek Fatema **DJAFERALLY** est actuellement mineure.

Par suite, elle est représentée aux présentes par son père, Monsieur Intezarhoussen **DJAFERALLY**, pour les biens donnés par sa mère, et par sa mère, Madame Khatoune **TANZILA**, pour les biens donnés par sa père, qui acceptent pour elle la présente donation-partage conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 935 du Code civil.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

I/ CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ « T.I.M.M. »

Aux termes d'un acte reçu par Maître Mohamed BEMAT, notaire à SAINT PAUL (97460), le 7 mars 2017, il a été constituée entre :

- Monsieur Intezarhoussen **DJAFERALLY**
- Madame Khatoune **TANZILA**,
- DONATEUR** aux présentes,
- Madame Maleka Khatoune **DJAFERALLY**,
- Monsieur Missam Abbas **DJAFERALLY**,
- DONATAIRES** aux présentes,

Une société civile immobilière dénommée « T.I.M.M. », ayant son siège social à SAINT PAUL (Réunion) 5 Bis Allée des Franciscéas.

Les autres caractéristiques de la société sont relatées ci-après :

Objet

L'objet social de la société, ainsi qu'il résulte des statuts, est ci-après littéralement rapporté :

« L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

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

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

Durée

La durée de la société est de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années à compter de son immatriculation, soit jusqu'au 2 juillet 2116.

Immatriculation

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de SAINT-DENIS (REUNION) sous le numéro 830 562 690 depuis le 3 juillet 2017.

Apports

Aux termes de l'acte constitutif, il a été effectué les apports suivants, ci-après littéralement retranscrits :

« ARTICLE PREMIER – APPORTS

APPORT(S)

1°) *Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY apporte la somme de CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (190,00 EUR).*

2°) *Madame Khatoune TANZILA apporte la somme de CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (190,00 EUR).*

3°) *Mademoiselle Maleka Khatoune DJAFERALY apporte la somme de DIX EUROS (10,00 EUR).*

La somme représentative de l'apport effectué par Mademoiselle Maleka Khatoune DJAFERALY provient d'une donation de somme d'argent consentie par son père, Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY, d'un montant de DIX EUROS (10,00 EUR).

4°) *Monsieur Missam Abbas DJAFERALY apporte la somme de DIX EUROS (10,00 EUR).*

La somme représentative de l'apport effectué par Monsieur Missam Abbas DJAFERALY provient d'une donation de somme d'argent consentie par sa mère, Madame Khatoune TANZILA, d'un montant de DIX EUROS (10,00 EUR).

Lesquelles sommes ont été déposées en totalité dès avant ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation au sein de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes. »

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de : QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR).

Il est divisé en 40 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 40 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY titulaire de dix-neuf (19) parts numérotées de 1 à 19 ;
- Madame Khatoune TANZILA titulaire de dix-neuf (19) parts numérotées de 20 à 38 ;
- Mademoiselle Maleka Khatoune DJAFERALY titulaire d'une part numérotée 39 ;
- Monsieur Missam Abbas DJAFERALY titulaire d'une part numérotée 40.

Transmission de parts entre vifs

Les statuts disposent ce qui suit :

« Mutation entre vifs »

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord. »

Gérant

*Le gérant actuel sde la société est Monsieur Intezarhoussen **DJAFERALY, DONATEUR** aux présentes.*

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Actif de la société « T.I.M.M. »

Le **DONATEUR** déclare sous sa seule responsabilité, que depuis la constitution de la société, il a été réalisé l'acquisition, pour le compte de ladite société, suivant acte reçu par Maître Mohamed BEMAT notaire à SAINT PAUL (Réunion), le 29 juin 2018, publié au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion) le 27 juillet 2018, volume 2018P, numéro 4438 :

- le lot de copropriété n° 2 dépendant d'un ensemble immobilier situé à SAINT PAUL (Réunion) rue du Commerce, dénommé « TULIPIERS II », cadastré Section BP n°525

- le lot de copropriété n° 15 dépendant d'un ensemble immobilier situé à SAINT PAUL (Réunion) 25 rue du Commerce, dénommé « TULIPIERS I », cadastré Section BP n°526

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT SOIXANTE SEPT MILLE EUROS (167 000,00 EUR) qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

ETANT OBSERVE que, suite à cette acquisition, les statuts de la société n'ont pas été modifiés en ce qui concerne le capital social.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle et donnent toute décharge sur ce point au notaire soussigné.

Passif de la société « T.I.M.M. »

Le **DONATEUR** déclare sous sa seule responsabilité, que le passif de la société se compose d'un prêt d'un montant de CENT SOIXANTE SEPT MILLE EUROS (167 000,00 EUR) souscrit auprès de la banque dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION, remboursable en 240 mois, au taux de 1,7% l'an hors assurances.

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que la présente donation n'est pas, aux termes des conditions générales du prêt ci-dessus relaté, un cas d'exigibilité immédiate.

Valeur des parts

Le **DONATEUR** déclare sous sa seule responsabilité que la valeur des parts de la société est de DEUX MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES (2 224,53 €) par part.

Un extrait d'immatriculation de la société dénommée « **T.I.M.M.** » délivré le 26 avril 2026, par le Greffe du Tribunal de commerce de SAINT DENIS (Réunion), est ci-annexé après mention.

Le DONATAIRE déclare avoir parfaite connaissance des statuts et des bilans de la société dénommée « T.I.M.M. », ainsi que des résultats de ladite société.

Par suite, il dispense expressément le Notaire soussigné de relater plus amplement les charges et conditions pouvant figurer dans les statuts de la société dénommée « T.I.M.M. ».

II/ CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ « 974 INVEST »

Aux termes d'un acte reçu par Maître Mohamed BEMAT, notaire à SAINT PAUL (97460), le 13 novembre 2012, il a été constituée entre :

- Monsieur Intezarhoussen **DJAFERALLY**

- Madame Khatoune **TANZILA**,

DONATEUR aux présentes,

Une société civile immobilière dénommée « 974 INVEST », ayant son siège social à SAINT PAUL (Réunion) 5 Bis Allée des Franciscéas.

Les autres caractéristiques de la société sont relatées ci-après :

Objet

L'objet social de la société, ainsi qu'il résulte des statuts, est ci-après littéralement rapporté :

« La société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

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

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

Durée

La durée de la société est de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années à compter de son immatriculation, soit jusqu'au 7 janvier 2112.

Immatriculation

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de SAINT-DENIS (REUNION) sous le numéro 789 939 691 depuis le 8 janvier 2013.

Apports

Aux termes de l'acte constitutif, il a été effectué les apports suivants, ci-après littéralement retranscrits :

« Apports en numéraire

Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY

La somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation à l'Office notarial dénommée en tête des présentes.

Madame Khatoune DJAFERALY

La somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation à l'Office notarial dénommée en tête des présentes. »

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de : **MILLE EUROS (1 000,00 EUR).**

Il est divisé en 1000 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY

500 parts sociales numérotées de 1 à 500

Madame Khatoune DJAFERALY

500 parts sociales numérotées de 501 à 1000

Transmission de parts entre vifs

Les statuts disposent ce qui suit :

« Mutation entre vifs »

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa

renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord. »

Gérant

Le gérant actuel sde la société est Monsieur Intezarhoussen **DJAFERALY, DONATEUR** aux présentes.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Actif de la société « 974 INVEST »

Le **DONATEUR** déclare sous sa seule responsabilité, que depuis la constitution de la société, il a été réalisé l'acquisition, pour le compte de ladite société, suivant acte reçu par Maître Mohamed BEMAT notaire à SAINT PAUL (Réunion), le 23 août 2017, publié au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion) le 19 septembre 2017, volume 2017P, numéro 5455 :

- les lots de copropriété n° 15, 21 et 22 dépendant d'un ensemble immobilier situé à SAINT PAUL (Réunion) rue du Commerce, dénommé « LES BOUGAINVILLIERS », cadastré Section BO n°317

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT VINGT ET UN MILLE SIX CENT EUROS (221 600,00 EUR) qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

ETANT OBSERVE que, suite à cette acquisition, les statuts de la société n'ont pas été modifiés en ce qui concerne le capital social.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle et donnent toute décharge sur ce point au notaire soussigné.

Passif de la société « 974 INVEST »

Le **DONATEUR** déclare sous sa seule responsabilité, que le passif de la société se compose d'un prêt d'un montant de DEUX CENT QUARANTE DEUX MILLE MILLE TROIS CENT QUARANTE QUATRE EUROS (242 344,00 EUR) souscrit auprès de la banque dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION, remboursable en 240 mois, au taux de 1,8% l'an hors assurances.

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que la présente donation n'est pas, aux termes des conditions générales du prêt ci-dessus relaté, un cas d'exigibilité immédiate.

Valeur des parts

Le **DONATEUR** déclare sous sa seule responsabilité que la valeur des parts de la société est de UN EURO (1,00 €) par part.

Un extrait d'immatriculation de la société dénommée « **974 INVEST** » délivré le 26 avril 2026, par le Greffe du Tribunal de commerce de SAINT DENIS (Réunion), est ci-annexé après mention.

Le **DONATAIRE** déclare avoir parfaite connaissance des statuts et des bilans de la société dénommée « **974 INVEST** », ainsi que des résultats de ladite société.

Par suite, il dispense expressément le Notaire soussigné de relater plus amplement les charges et conditions pouvant figurer dans les statuts de la société dénommée « 974 INVEST ».

DONATION-PARTAGE CONJONCTIVE

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.

Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

ATTRIBUTIONS INEGALITAIRES

Les attributions devant résulter des présentes seront inégalitaires, cette condition constituant la cause impulsive et déterminante des présentes pour le **DONATEUR** est acceptée par les **DONATAIRES**, ses seuls présomptifs héritiers.

ABSENCE DE DONATION(S) ANTERIEURE(S)

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

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

DONATION-PARTAGE

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

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

- Biens indivis de Madame Khatoune TANZILA et Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY

Article un

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

A SAINT-PAUL (Réunion) 97460 5 Bis Allée des Franciscéas.

Une parcelle de terrain ensemble la construction y édifiée consistant en Une maison jumelée en dur sous toiles, sur deux niveaux, comprenant:

- Au rez-de-chaussée : un salon, un séjour, une cuisine, un dégagement, et une chambre.
- A l'étage : deux chambres avec dressing, un dégagement et une salle d'eau.

Ensemble une véranda.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	697	5 ALL DES FRANCICEAS	00 ha 02 a 67 ca

Etant ici précisé que la parcelle BO 697 provient de la division de l'ancienne parcelle cadastrée BO 465.

Ensemble le bénéfice de la servitude de passage ci-après rappelée.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Mohamed BEMAT notaire à SAINT-PAUL (RÉUNION) le 3 août 2018 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le 30 août 2018 volume 2018P numéro 5210.

Rappel de servitudes

Aux termes de l'acte de vente du 3 août 2018 ci-dessus mentionné, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« SERVITUDES »

*L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.*

*À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées dans le titre de propriété, acte reçu par Maître Bernard LAGOURGUE, notaire à SAINT-PAUL (Réunion) le 03 janvier 2001.*

« Rappel de servitude »

Aux termes de l'acte de vente du 8 juillet 1983, précédemment relaté en l'origine de propriété, il a été rappelé l'existence d'un droit de passage ci-après littéralement rapporté :

« Ensemble le droit de passage par le chemin de desserte existant de 5 mètres de largeur, donnant accès sur la route nationale N° 1, et commun à tous les riverains. »

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à QUATRE CENT VINGT-NEUF MILLE EUROS (429 000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit: CENT VINGT-HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (128 700,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit: CENT VINGT-HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (128 700,00 EUR),

Soit pour la nue-propiété d'une valeur de CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENTS EUROS,

Ci, 171 600,00 EUR

Article deux

Dans la Société civile immobilière dénommée « 974 INVEST » dont le siège est à SAINT PAUL (Réunion) 5 bis Allée des Franciscéas, au capital de MILLE EUROS (1 000,00 EUR); immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS (97400) sous le numéro 789 939 691.

La NUE-PROPRIETE de NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT (998) parts sociales numérotées de **2 à 999**, entièrement libérées, d'une valeur vénale unitaire en pleine propriété de UN EURO (1,00 €).

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (998,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit: DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES (299,40 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit: DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES (299,40 EUR),

Soit pour la nue-propiété d'une valeur de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES,

Ci, 399,20 EUR

Article trois

Dans la Société civile immobilière dénommée « T.I.M.M. » dont le siège est à SAINT PAUL (Réunion) 5 bis Allée des Franciscéas, au capital de QUATRE CENT EUROS (400,00 EUR); immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS (97400) sous le numéro 830 562 690.

La NUE-PROPRIETE de TRENTE SIX (36) parts sociales numérotées de **2 à 37**, entièrement libérées, d'une valeur vénale unitaire en pleine propriété de DEUX MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES (2 224,53 €).

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à QUATRE-VINGT MILLE QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (80 083,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit: VINGT-QUATRE MILLE VINGT-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (24 024,90 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit: VINGT-QUATRE MILLE VINGT-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (24 024,90 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TRENTE-DEUX MILLE TRENTE-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES,
 Ci, 32 033,20 EUR

Ensemble **204 032,40 EUR**

Valeur totale de la masse **204 032,40 EUR**

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au tiers de la masse des biens donnés et partagés soit **SOIXANTE-HUIT MILLE DIX EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (68 010,80 EUR)**.

Les biens seront toutefois répartis inégalement entre les donataires, et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

Les attributions s'effectuent en conséquence ainsi qu'il suit :

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Madame Maleka Khatoune DJAFERALLY

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

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

Dans la Société civile immobilière dénommée « 974 INVEST » dont le siège est à SAINT PAUL (Réunion) 5 bis Allée des Franciscéas, au capital de MILLE EUROS (1 000,00 EUR); immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS (97400) sous le numéro 789 939 691.

La NUE-PROPRIETE de NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT (998) parts sociales numérotées de **2 à 999**, entièrement libérées, d'une valeur vénale unitaire en pleine propriété de UN EURO (1,00 €).

D'une valeur de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES,

Ci, 399,20 EUR

Soit total de ses droits dans la masse **399,20 EUR**

Attributions à Monsieur Missam Abbas DJAFERALLY

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

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

A SAINT-PAUL (RÉUNION) 97460 5 Bis Allée des Franciscéas,

Une parcelle de terrain ensemble la construction y édifée consistant en Une maison jumelée en dur sous tôles, sur deux niveaux, comprenant:

- Au rez-de-chaussée : un salon, un séjour, une cuisine, un dégagement, et une chambre.
- A l'étage : deux chambres avec dressing, un dégagement et une salle d'eau.

Ensemble une véranda.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	697	5 ALL DES FRANCICEAS	00 ha 02 a 67 ca

D'une valeur de CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENTS EUROS,

Ci, 171 600,00 EUR

Soit total de ses droits dans la masse..... 171 600,00 EUR

Attributions à Madame Mahek Fatema DJAFERALLY

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

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

Dans la Société civile immobilière dénommée « T.I.M.M. » dont le siège est à SAINT PAUL (Réunion) 5 bis Allée des Franciscéas, au capital de QUATRE CENT EUROS (400,00 EUR); immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS (97400) sous le numéro 830 562 690.

La NUE-PROPRIETE de TRENTE SIX (36) parts sociales numérotées de **2 à 37**, entièrement libérées, d'une valeur vénale unitaire en pleine propriété de DEUX MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES (2 224,53 €).

D'une valeur de TRENTE-DEUX MILLE TRENTE-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES,

Ci, 32 033,20 EUR

Soit total de ses droits dans la masse..... 32 033,20 EUR

QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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

CONDITIONS PARTICULIERES

I/ En ce qui concerne le bien immobilier attribué en nue-propriété à Monsieur DJAFERALY Missam

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

CLAUSE D'EXCLUSION DU REGIME DE L'INDIVISION DU PACS

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

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

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

Le retour aura lieu de plein droit.

Il portera sur tous les **BIENS** effectivement donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé et figurant dans son lot.

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

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés au **BIEN**, aux frais du **DONATAIRE**, s'ils existent, donneront lieu à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

INTERDICTION D'ALIENER

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

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

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

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

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

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes.

ACTION REVOCATOIRE

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

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*

Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

- 1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;*
- 2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;*
- 3° S'il lui refuse des aliments."*

III/ En ce qui concerne les parts sociales des sociétés « T.I.M.M. » et « 974 INVEST » attribuées en nue-propriété à Madame DJAFERALY Mahek et Madame DJAFERALY Maleka

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

CLAUSE D'EXCLUSION DU REGIME DE L'INDIVISION DU PACS

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

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

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

Le retour aura lieu de plein droit.

Il portera sur tous les **BIENS** effectivement donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé et figurant dans son lot.

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

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

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

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

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

ACTION REVOCATOIRE

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

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*

Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

- 1° *Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;*
- 2° *S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;*
- 3° *S'il lui refuse des aliments."*

III/ En ce qui concerne l'ensemble des biens donnés

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** impose aux **DONATAIRES** la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si ce partage venait à être attaqué, au mépris de cette condition, pour quelque cause que ce soit, par l'un ou l'autre des **DONATAIRES**, le **DONATEUR** déclare priver le ou les responsables de cette action de toute part dans la quotité disponible de sa succession sur les biens compris aux présentes et faire donation, hors part successorale, de cette portion dans la quotité disponible à celui ou ceux des **DONATAIRES** contre lesquels l'action est intentée.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** sont informés par le notaire soussigné que la présente clause n'a pas pour effet de porter une atteinte excessive au droit d'agir en justice mais de prévenir les conflits intempestifs et infondés.

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'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 le **DONATAIRE** prennent acte de la nécessité du consentement du **DONATEUR** et de ses autres descendants, s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

I/ En ce qui concerne le bien immobilier attribué en nue-propriété à Monsieur DJAFERALY Missam

PROPRIETE-JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** est nu-proprétaire à compter du jour de la signature de l'acte authentique des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

Il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

PORTEE DE L'USUFRUIT – CONSTITUTION D'UN USUFRUIT SUCCESSIF

Les **DONATEURS**, propriétaires indivis, font réserve expresse à leur profit, chacun sur la part indivise qu'il détient, de l'usufruit du **BIEN** donné leur vie durant.

En outre, chaque donateur constitue sur sa part, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif qui s'exercera dès le décès du prémourant d'entre eux.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE**, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du **BIEN** indivis donné qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, cet usufruit successif s'imputera sur les droits légaux du conjoint survivant.

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès du premier conjoint, des droits de mutations pourraient être dus par le survivant 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.

La présente constitution d'usufruit successif sera enregistrée et publiée au service de la publicité foncière.

Le droit fixe d'enregistrement de 125 euros sera perçu en absence de droits de mutation à titre gratuit ou s'ils sont inférieurs à ce montant.

S'agissant d'un bien indivis détenu par les **DONATEURS**, la contribution de sécurité immobilière sera liquidée (BOI 10 D-03-05) :

- sur la valeur de la nue-propriété donnée d'après le barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit une assiette de CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENTS EUROS (171 600,00 EUR).
- sur l'évaluation de l'usufruit successif de second rang, calculée sur la part indivise susceptible de revenir au premier conjoint, d'après son âge au jour du présent acte soit une assiette de CENT VINGT-HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (128 700,00 EUR).
- sur l'évaluation de l'usufruit successif de second rang, calculée sur la part indivise susceptible de revenir au second conjoint, d'après son âge au jour du présent acte soit une assiette de CENT VINGT-HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (128 700,00 EUR).

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit par le divorce entre le **DONATEUR** et son conjoint bénéficiaire, sauf volonté contraire du **DONATEUR** exprimée au moment du divorce. Elle sera également rendue caduque en cas de décès du **DONATEUR** postérieur à une requête ou demande en divorce ou séparation de corps formée judiciairement par l'un ou l'autre des époux. Il en sera de même si le décès est postérieur à la signature d'une convention de divorce ou de séparation de corps par consentement mutuel.

Elle est également révocable par le **DONATEUR** à tout moment pendant le mariage.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Il est expressément convenu pour le ou les biens dont l'usufruit et la nue-propriété n'appartiennent pas à la même personne ce qui suit :

- Jouissance des lieux :

L'usufruitier jouira des biens donnés conformément à la loi, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation, il ne pourra en changer la destination qu'avec l'accord préalable du nu-propriétaire et devra avertir le nu-propriétaire de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits. Le nu-propriétaire devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

- Assurance contre l'incendie :

L'usufruitier s'oblige à continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et à en payer l'intégralité des primes. **DONATEUR** et **DONATAIRE** sont avertis par le notaire soussigné de l'obligation qui leur est faite d'informer l'assureur du démembrement de propriété résultant des présentes et qu'il soit expressément stipulé dans le contrat d'assurance qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie soit affectée à la reconstruction du bien.

- Embellissement :

L'usufruitier pourra effectuer dans le bien dont il s'agit, si le **BIEN** donné est un immeuble bâti, tous travaux de décors et d'embellissement dans la mesure où

lesdits travaux ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble, et ne sont pas interdits par un règlement ou soumis à autorisation préalable.

L'extinction de l'usufruit ne pourra faire naître d'indemnité au sujet desdits travaux ni d'obligation de remise des lieux dans leur état primitif.

- Réparations :

Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera en sus des réparations dites d'entretien les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

- Impôts et taxes :

L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature afférents au **BIEN**, telles que taxe d'habitation si elle est exigible et taxe foncière.

SUBROGATION REELLE PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nu(s)-propriétaire(s) s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en toute propriété du prix représentatif de ceux-ci. Le **DONATAIRE** devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

II/ En ce qui concerne les parts sociales des sociétés « T.I.M.M. » et « 974 INVEST » attribuées en nue-propriété à Madame DJAFERALY Mahek et Madame DJAFERALY Maleka

PROPRIETE-JOUISSANCE

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

Il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

USUFRUIT SUCCESSIF – BIENS INDIVIS

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

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

En outre, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif des entiers biens dont il s'agit qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE** n'aura la jouissance du **BIEN** qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

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

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, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

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

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

CONDITIONS PARTICULIERES

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propiétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

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

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

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

APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE

A LA CONSTITUTION D'USUFRUIT

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

En cas de cession des titres présentement donnés ou de tous biens qui leur seraient subrogés avec l'accord express du **DONATEUR**, les **DONATAIRES** s'interdisent, sauf accord express de l'usufruitier, à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci. Ils devront, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur les titres nouvellement acquis.

Dans l'hypothèse où les sommes seraient placées sur un compte portant intérêts, l'usufruitier percevra seul les intérêts.

CONDITIONS GENERALES

La donation est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que les **DONATAIRES** seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à exécuter et accomplir.

Ils prendront le ou les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Ils feront leur affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujéti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

SERVITUDES

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

À la connaissance du **DONATEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-dessus.

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-PAUL (Réunion) 5 Bis Allée des Franciscéas

Une fiche d'immeuble révèle les inscriptions suivantes au profit de la banque CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION :

- privilège de prêteur de deniers, pour un montant en principal de 30 000,00 euros et en accessoires de 6 000,00 euros,
- hypothèque conventionnelle, pour un montant en principal de 87 454,00 euros et en accessoires de 17 490,80 euros,
- privilège de prêteur de deniers, pour un montant en principal de 255 000,00 euros et en accessoires de 51 000,00 euros,

Suivant acte reçu par Maître Mohamed BEMAT, notaire à SAINT PAUL (97460) le 3 août 2018, publié au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (97400) le 30 août 2018, volume 2018V, numéros 3225, 3226 et 3227.

Le tout avec effet jusqu'au 30 août 2047.

L'accord de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION à la présente donation a été demandé mais pas encore obtenu à la date des présentes.

Par conséquent, les parties RECONNAISSENT également avoir été averties par le notaire soussigné :

- qu'en vertu de l'article 2461 du Code Civil, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION conserve son droit de suite sur le bien en cas de non-paiement des intérêts et capitaux exigibles par l'emprunteur, ce qui pourrait entraîner la saisie et la vente dudit bien.
- qu'en raison de la donation, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION pourrait exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, majoré des intérêts, primes et surprimes d'assurance échus.

Néanmoins, les parties réitèrent au notaire soussigné leur volonté de procéder à la donation objet des présentes, sans cette autorisation préalable, déclarant donc le décharger de toute responsabilité pour les conséquences d'un tel acte et vouloir faire leur affaire personnelle sans recours contre quiconque à ce sujet.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

- Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 974415 26 00424 le 23 avril 2026.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.

- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations.

- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré le 3 avril 2026 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre :

- d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 26 octobre 2016. Les risques pris en compte sont : inondation et mouvement de terrain.

Il résulte de la consultation de la cartographie que le BIEN est situé en zone d'aléa moyen de risque inondation.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité faible.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

I/ En ce qui concerne la société « T.I.M.M. »

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

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

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

Cet agrément résulte de l'intervention de tous les associés aux présentes, ainsi que le prévoient les statuts.

Modification des statuts :

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu :

1/ de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Capital social (Nouvelle mention)

Le capital social est fixé à la somme de : QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR).

Il est divisé en 40 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 40 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY

* *La pleine propriété de 1 part sociale numérotée 1* 1 PP

* *L'usufruit de 18 parts sociales numérotées de 2 à 19* 18 US

- Madame Khatoune TANZILA

* *La pleine propriété de 1 part sociale numérotée 38* 1 PP

* *L'usufruit de 18 parts sociales numérotées de 20 à 37* 18 US

- Madame Maleka Khatoune DJAFERALY

* *La pleine propriété de 1 part sociale numérotée 39* 1 PP

- Monsieur Missam Abbas DJAFERALY

* *La pleine propriété de 1 part sociale numérotée 40* 1 PP

- Madame Mahek Fatema DJAFERALY

* *La nue-propriété de 36 parts sociales numérotées de 2 à 37* 36 NP

Total égal au nombre de parts composant le capital social 40 parts »

2/ de modifier l'article des statuts concernant le droit de vote dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Démembrement »

Il est expressément convenu qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, c'est-à-dire en nue-propriété et en usufruit, et par dérogation aux dispositions de l'article 1844 du Code Civil, le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour toutes les décisions extraordinaires et ordinaires (y compris pour la nomination et la révocation du gérant) à l'exception de celles relatives à la prorogation de la Société pour laquelle le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire.

Etant ici précisé que le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérant et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

Il est rappelé :

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

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

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

Opposabilité des mutations de parts

Conformément à l'article 1865 du Code civil, le présent acte sera rendu opposable à la société dans les formes de l'article 1690 du Code civil (signification ou acceptation par acte authentique), ou, si les statuts le prévoient, par transfert sur les registres de la société.

Il ne sera opposable aux tiers qu'après publication au registre du commerce et des sociétés. À cet effet, seront déposés via le guichet des formalités des entreprises, la copie des présentes, la décision constatant l'opération et la nouvelle répartition des parts, et les statuts mis à jour.

Dispense de signification à la société :

Aux présentes est à l'instant intervenu Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY, ci-dessus nommé, qualifié et domicilié,

Lequel, agissant en qualité de gérant de la société « T.I.M.M. », déclare accepter la présente donation de parts sociales et se la tenir pour bien et valablement signifiée et dispenser en conséquence les parties de la signification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Pouvoirs - Formalités

Pour l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité consécutives aux présentes, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tout notaire soussigné, à tout collaborateur de l'office ou à tout

mandataire de leur choix, aux fins d'effectuer via le guichet des formalités des entreprises, et auprès de tout organisme ou greffe compétent, toutes formalités, paiement des frais et dépôts requis, ainsi que toute formalité modificative ou rectificative rendue nécessaire.

Mise à jour des statuts

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera :

- publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales ;
- accomplir les formalités requises via le guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

II/ En ce qui concerne la société « 974 INVEST »

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

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

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

Cet agrément résulte de l'intervention de tous les associés aux présentes, ainsi que le prévoient les statuts.

Modification des statuts :

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu :

1/ de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Capital social (Nouvelle mention)

Le capital social est fixé à la somme de : **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)**.

Il est divisé en 1000 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY

* La pleine propriété de 1 part sociale numérotée 1	1 PP
* L'usufruit de 499 parts sociales numérotées de 2 à 500	499 US

Madame Khatoune DJAFERALY

* La pleine propriété de 1 part sociale numérotée 1000	1 PP
* L'usufruit de 499 parts sociales numérotées de 501 à 999	499 US

Madame Maleka Khatoune DJAFERALY

* La nue-propriété de 998 parts sociales numérotées de 2 à 999	998 NP
--	--------

Total égal au nombre de parts composant le capital social 1000 parts »

2/ de modifier l'article des statuts concernant le droit de vote dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Démembrement »

Il est expressément convenu qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, c'est-à-dire en nue-propriété et en usufruit, et par dérogation aux dispositions de l'article 1844 du Code Civil, le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour toutes les décisions extraordinaires et ordinaires (y compris pour la nomination et la révocation du gérant) à l'exception de celles relatives à la prorogation de la Société pour laquelle le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire.

Etant ici précisé que le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérant et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

Il est rappelé :

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

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

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

Opposabilité des mutations de parts

Conformément à l'article 1865 du Code civil, le présent acte sera rendu opposable à la société dans les formes de l'article 1690 du Code civil (signification ou acceptation par acte authentique), ou, si les statuts le prévoient, par transfert sur les registres de la société.

Il ne sera opposable aux tiers qu'après publication au registre du commerce et des sociétés. À cet effet, seront déposés via le guichet des formalités des entreprises, la copie des présentes, la décision constatant l'opération et la nouvelle répartition des parts, et les statuts mis à jour.

Dispense de signification à la société :

Aux présentes est à l'instant intervenu Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY, ci-dessus nommé, qualifié et domicilié,

Lequel, agissant en qualité de gérant de la société « 974 INVEST », déclare accepter la présente donation de parts sociales et se la tenir pour bien et valablement signifiée et dispenser en conséquence les parties de la signification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Pouvoirs - Formalités

Pour l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité consécutives aux présentes, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tout notaire soussigné, à tout collaborateur de l'office ou à tout mandataire de leur choix, aux fins d'effectuer via le guichet des formalités des

entreprises, et auprès de tout organisme ou greffe compétent, toutes formalités, paiement des frais et dépôts requis, ainsi que toute formalité modificative ou rectificative rendue nécessaire.

Mise à jour des statuts

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera :

- publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales ;
- accomplir les formalités requises via le guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-PAUL (RÉUNION) 5 Bis Allée des Franciscéas

Le **BIEN** appartient en indivision à concurrence de MOITIE (1/2) à chacun de Monsieur Intezarhoussen DJAFERALY et Madame Khatoune TANZILA, DONATEURS aux présentes, par suite de l'acquisition qu'ils en ont fait ensemble suivant acte reçu par Maître Mohamed BEMAT notaire à SAINT-PAUL (RÉUNION), le 3 août 2018, de :

Madame Ketty Dominique RIVIERE, épouse NILLAMA-IRESSOU, née à SAINT PAUL (97460) le 28 février 1961.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (285 000,00 EUR) qui a été payé comptant au moyen d'un prêt souscrit auprès de la banque CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le 30 août 2018 volume 2018P numéro 5210.

Aux termes de cet acte, sont intervenus Monsieur Norbert Louis Yvon RIVIERE et Madame Marie Thérèse Suzie FERRERE, son épouse, à l'effet de renoncer aux charges et conditions qu'ils s'étaient réservés sur le bien vendu, aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Maître Bernard LAGOURGUE, lors notaire à SAINT PAUL (Réunion) le 1^{er} mars 2001, volume 2001P numéro 1317.

Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure transcrite dans l'acte de vente du 3 août 2018, ci-dessus relaté, est ci-après littéralement rapportée :

« ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN objet des présentes appartient en propre à Madame Ketty Dominique RIVIERE épouse NILLAMA-IRESSOU, vendeur aux présentes.

Ce bien lui a été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître Benard LAGOURGUE notaire à SAINT-PAUL-DE-LA-REUNION le 3 janvier 2001, contenant :

Donation entre vifs à titre de partage anticipé par Monsieur Norbert Louis Yvon RIVIERE et Madame Marie Thérèse Suzie FERRERE, son épouse.

Cette donation a été acceptée expressément par le donataire aux termes mêmes de l'acte sus-énoncé.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION le 1er mars 2001, volume 2001P, numéro 1317.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Il ressort du titre de propriété, acte reçu par Maître Bernard LAGOURGUE, notaire à SAINT-PAUL (Réunion) le 03 janvier 2001 ce qui suit littéralement rapporté :

« Origine de propriété

Lesdits biens dépendent de la communauté de biens existant entre les époux donateurs, savoir :

- LE TERRAIN, par suite de l'acquisition faite par le mari au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur Jean-Yves VITRY, artisan, né à SAINT PAUL (Réunion) le 26 septembre 1958, demeurant à SAINT PAUL (Réunion), Route Nationale 1, époux de Madame Marie LAW-LIVE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-René BERAUD, lors Notaire à SAINT PAUL (Réunion) le 8 juillet 1983.

Moyennant le prix de CENT MILLE Francs (100.000,00 F), payé comptant et quittancé audit contrat.

Une copie authentique de cet acte a été publiée et enregistrée à la conservation des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion) le 1^{er} août 1983, volume 2822, numéro 15.

- Et LES CONSTRUCTIONS, pour les avoir fait édifier dans le courant de l'année 1995, sans avoir conféré de privilège d'ouvrier, d'architecte ou d'entrepreneur. »

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

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

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

PRESomPTION DE PROPRIETE

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

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

décès. Cette présomption, en vertu du deuxième alinéa de cet article, est écartée pour les présentes.

TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES

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

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;
- la liste des immeubles de la société ;
- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;
- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;
- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

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

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

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures :

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation au **DONATAIRE**, sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour.

Nombre d'enfants du DONATEUR :

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir d'autres enfants que les donataires aux présentes.

Abattements :

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier pour le présent acte de donation, des abattements prévus par les articles 777, 779, 780 et suivants, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

CALCUL DES DROITS

1/ Madame Maleka Khatoune DJAFERALLY

- <u>Part reçue de sa mère :</u>	34 005,40 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	34 005,40 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- <u>34 005,40 €</u>

Part nette taxable :	0,00 €
----------------------	--------

Droits à payer :	0,00 €
------------------	--------

- <u>Part reçue de son père :</u>	34 005,40 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	34 005,40 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- <u>34 005,40 €</u>

Part nette taxable :	0,00 €
----------------------	--------

Droits à payer :	0,00 €
------------------	--------

2/ Monsieur Missam Abbas DJAFERALY

- <u>Part reçue de sa mère:</u>	34 005,40 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	34 005,40 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- <u>34 005,40 €</u>

Part nette taxable :	0,00 €
----------------------	--------

Droits à payer :	0,00 €
------------------	--------

- <u>Part reçue de son père :</u>	34 005,40 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	34 005,40 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- <u>34 005,40 €</u>

Part nette taxable :	0,00 €
----------------------	--------

Droits à payer :	0,00 €
------------------	--------

3/ Madame Mahek Fatema DJAFERALY

- <u>Part reçue de sa mère:</u>	34 005,40 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	34 005,40 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 34 005,40 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
- <u>Part reçue de son père :</u>	34 005,40 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	34 005,40 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 34 005,40 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Total des droits à payer	0,00 €

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SOEURS

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

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

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

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

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion).

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SIX CENTS EUROS (171 600,00 EUR) :

				Montant à payer	
171 600,00	x	0,60%	=	1 030,00	
1 029,60	x	2,37%	=	24,00	
TOTAL				1 054,00	

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, une contribution de sécurité immobilière, fixée par l'article 879 du Code général des impôts, sera perçue sur la valeur des droits immobiliers attribués à chaque donataire. Celle-ci s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	429 000,00	0,10%	429,00

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

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

FRAIS

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

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR** pour se faire délivrer, en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

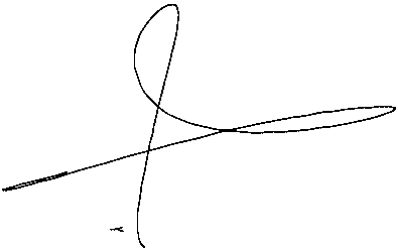
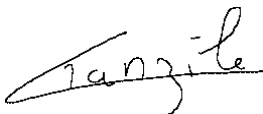
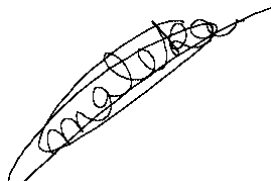
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. DJAFERALLY Intezarhoussen a signé à SAINT PAUL Cedex le 29 avril 2026	
Mme TANZILA Khatoune a signé à SAINT PAUL Cedex le 29 avril 2026	
Melle DJAFERALLY Maleka a signé à SAINT PAUL Cedex le 29 avril 2026	
M. DJAFERALLY Missam a signé à SAINT PAUL Cedex le 29 avril 2026	
et le notaire Me ISSAC ISMAEL NAADJIAH a signé à SAINT PAUL Cedex L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT NEUF AVRIL	

SUIVENT LES SIGNATURES.

Copie Authentique sur 37

pages

**Délivrée sans renvoi ni mot
nul.**

POUR COPIE AUTHENTIQUE

**Collationnée et certifiée conforme à la
minute**

Fait à Saint-Paul (Réunion), le 29 avril 2026.



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