

32526101
Volume : 2025P

N° de répertoire : 1653
N° 15487

Publié et enregistré le 19/12/2025
Au service de la publicité foncière de DE LA REUNION

Droits :	15093,00 €
Taxe 879 CGI :	636,00 €
TOTAL:	15729,00 €
Service de la publicité foncière :	Conservateur

DH/MH/JH

32526101

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

**A SAINT-DENIS (Réunion) , 44, rue Pasteur
PARDEVANT Maître David HOAREAU, Notaire Associé, Membre de la
Société Civile Professionnelle dénommée «Michel BELLANGER, Sihem
LOCATE, Magali VIRAPOULLE-RAMASSAMY, et David HOAREAU Notaires
associés », dont le siège est à SAINT-DENIS de la REUNION, au 44 de la rue
Pasteur, identifié sous le numéro CRPCEN 97404,**

EST ETABLIE LA PRESENTE :

**DONATION-PARTAGE
PAR Monsieur et Madame d'AMBELLE de PINDRAY Fred et Sophie
A leurs quatre enfants**

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Fred Henri Lucien **d'AMBELLE de PINDRAY**, employé de banque, et Madame Sophie Danielle Colette **HOAREAU**, employée de banque, demeurant ensemble à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE) (97490), 248 Ter Chemin Finette.

Monsieur est né à SAINT-DENIS (97400), le 24 mai 1963,
Madame est née à FRIBOURS-EN-BRISGAU (ALLEMAGNE), le 30 août 1968.

Mariés à la mairie de LES AVIRONS (97425), le 27 mai 1995, 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 Bernard FONTAINE, notaire à SAINT-PIERRE (Réunion), le 7 avril 1995.

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**".

Etant ici précisé que Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY née HOAREAU intervient également aux présentes en qualité de conjoint du donateur au titre de l'article 215 du Code Civil, ainsi qu'il est précisé ci-après.

DONATAIRES

1°) Madame Stella Karen Marie d'AMBELLE de PINDRAY, sage femme, demeurant à SAINT-DENIS (97490), 248 Ter chemin Finette.

Née à SAINT-DENIS (97400), le 4 octobre 1998.

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°) Madame Julia France Steffi d'AMBELLE de PINDRAY, étudiante, demeurant à SATHONAY-VILLAGE (69580), 28 route de Sainte Trivier.

Née à SAINT-DENIS (97400), le 8 janvier 2001.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.
 est présente à l'acte.

3°) Monsieur Pierre-Romain André Steven d'AMBELLE de PINDRAY, gendarme, demeurant à SATHONAY-VILLAGE (69580), 28 route de Sainte Trivier.

Né à SAINT-DENIS (97400), le 14 décembre 2002.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Alicia Muriel Ludivine SORBIER, un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Pierre BENAYOUN, notaire à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT, le 3 avril 2025.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
 est présent à l'acte.

4°) Madame Eve Marie Florence Sharon d'AMBELLE de PINDRAY, collégienne, demeurant à SAINT-DENIS (97490), 248 Ter chemin Finette.

Née à SAINT-DENIS (97400), le 30 avril 2013.

Célibataire mineure.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Mineur dont la représentation est assurée par ses père et mère et administrateurs légaux, donateurs aux présentes.

Etant ici précisé que Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY accepte la donation consentie par Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY née HOAREAU au profit de Madame Eve d'AMBELLE de PINDRAY, en qualité d'administrateur légal de cette dernière.

Etant ici précisé que Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY née HOAREAU accepte la donation consentie par Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY au profit de Madame Eve d'AMBELLE de PINDRAY, en qualité d'administratrice légale de cette dernière.

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 Fred Henri Lucien d'AMBELLE de PINDRAY :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Madame Sophie HOAREAU :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Madame Stella Karen Marie d'AMBELLE de PINDRAY:

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Julia France Steffi d'AMBELLE de PINDRAY:

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Pierre-Romain André Steven d'AMBELLE de PINDRAY:

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Eve Marie Florence Sharon d'AMBELLE de PINDRAY:

- Extrait d'acte de naissance.

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

EXPOSE

Préalablement à la donation-partage objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit.

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 chacun pour UN / QUART (1/4).

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

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

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES SOCIETES

I - SCI 4S 2003

1°) Constitution et forme

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 décembre 2003, il a été procédé à la constitution d'une Société Civile Immobilière entre :

1/ Monsieur de PINDRAY Fred, né à SAINT-DENIS (Réunion), le 24 mai 1963,

2/ Madame de PINDRAY Sophie, née à FRIBOURG (Allemagne), le 30 août 1968.

2°) Objet

La société a pour objet en France et dans les départements d'outre mer :

- L'achat ou vente de terrain, d'appartement, de construction de maison d'habitation, de sa location à un locataire qui en fera sa résidence principale dans le cadre de la loi des finances en conformité avec la défiscalisation des investissements dans les départements d'outre mer.

- La participation de la société à toutes entreprises ou sociétés, créées ou à créer, pouvant se rattacher directement à l'objet social notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet social serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social et ce, par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique.

3°) Dénomination sociale

La société prend la dénomination : « 4 S 2003 ».

4°) Durée

La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

5°) Siège social

Le siège social de la société est fixé au 248 ter chemin finette 97490 Bois de Nêfles SAINT-ÉTIENNE.

6°) Apports

Les associés ont effectué les apports suivants :

« - Monsieur de PINDRAY Fred
La somme de 40.000 euros (quarante mille euros)
- Madame de PINDRAY Sophie,
La somme de 10.000 euros (dix mille euros)
Soit au total, la somme de 50.000 euros (cinquante mille euros) »

7°) Capital social

Le capital est fixé à la somme de cinquante mille euros divisé en 500 parts numérotées de 1 à 500 de 100 euros chacune, attribuées aux associés, à savoir :

- Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY : 400 parts numérotées de 1 à 400,
- Madame d'AMBELLE de PINDRAY : 100 parts numérotées de 401 à 500,

TOTAL 500 Parts.

8°) Origine de propriété des parts cédées

Les parts ci-après désignées et données appartiennent aux donateurs pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de leur apport en numéraire.

9°) Mutation entre vifs et agrément

Il résulte du paragraphe « ARTICLE 15 : CESSIION DE PARTS » des statuts susvisé et ci-après rapporté par extrait, que la donation objet des présentes ne requiert pas d'agrément de la part des associés :

« ARTICLE 15 : CESSIION DE PARTS

[...]

II°

Les cessions de parts entre associés, les cessions départs entre ascendants et descendants et, le cas échéant, les cessions de parts entre conjoints interviennent librement ; toutes autres cessions n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 25 des statuts pour les décisions extraordinaires. »

10°) Gérance

Le gérant de la société est Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY.

11°) Immatriculation

Ladite société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion), sous le numéro 451 397 442.

13°) Extrait K-Bis – Etat d'endettement

Un extrait K-BIS de la société dénommée « 4 S 2003 », ainsi qu'un état des endettements de ladite société sont ci-annexés.

14°) Valorisation des parts sociales

Les donateurs déclarent que la Société Civile Immobilière « 4 S 2003 » représente une valeur actuelle nette de : deux cent quinze mille euros (215 000,00 eur).

En conséquence, la valeur vénale d'une part est de :
215.000,00 € / 500 parts = 430,00 €.

II – SCI SHARK TEN OI

1°) Constitution et forme

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 2 août 2010, il a été procédé à la constitution d'une Société Civile Immobilière entre :

1/ Monsieur de PINDRAY Fred, né à SAINT-DENIS (Réunion), le 24 mai 1963,

2/ Madame de PINDRAY Sophie, née à FRIBOURG (Allemagne), le 30 août 1968.

2°) Objet

La société a pour objet en France et dans les départements d'outre mer la location immobilière et toute autre opérations financières mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

3°) Dénomination sociale

La société prend la dénomination : « SCI SHARK TEN O.I. ».

4°) Durée

La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

5°) Siège social

Le siège social de la société est fixé au 248 ter chemin finette 97490 Bois de Nèfles SAINTE CLOTILDE.

6°) Apports

Les associés ont effectué les apports suivants :

« - Monsieur de PINDRAY Fred
 La somme de 80 euros (QUATRE VINGT euros)
 - Madame de PINDRAY Sophie,
 La somme de 120 euros (CENT VINGT euros)
 Soit au total, la somme de 200 euros (DEUX CENT euros) »

7°) Capital social

Le capital est fixé à la somme de DEUX CENT euros divisé en 20 parts numérotées de 1 à 20 de 10 euros chacune, attribuées aux associés, à savoir :

- Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY : 8 parts numérotées de 1 à 8,
- Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY : 12 parts numérotées de 9 à 20,

TOTAL 20 Parts.

8°) Origine de propriété des parts cédées

Les parts ci-après désignées et données appartiennent aux donateurs pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de leur apport en numéraire.

9°) Mutation entre vifs et agrément

Il résulte du paragraphe « ARTICLE 15 : CESSIION DE PARTS » des statuts susvisé et ci-après rapporté par extrait, que la donation objet des présentes ne requiert d'agrément de la part des associés :

« ARTICLE 15 : CESSIION DE PARTS

[...]

II°

Les cessions de parts entre associés, les cessions départs entre ascendants et descendants et, le cas échéant, les cessions de parts entre conjoints interviennent librement ; toutes autres cessions n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 25 des statuts pour les décisions extraordinaires. »

10°) Gérance

La gérante de la société est Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY née HOAREAU.

11°) Immatriculation

Ladite société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion), sous le numéro 524 865 235.

13°) Extrait K-Bis – Etat d'endettement

Un extrait K-BIS de la société dénommée « SHARK TEN OI », ainsi qu'un état des endettements de ladite société sont ci-annexés.

14°) Valorisation des parts sociales

Les donateurs déclarent que la Société Civile Immobilière « SHARK TEN OI » représente une valeur actuelle nette de : cent soixante-huit mille euros (168 000,00 eur).

En conséquence, la valeur vénale d'une part est de :
168.000,00 € / 20 parts = 8.400,00 €.

III - SCI MAFIC 2004

1°) Constitution et forme

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 janvier 2004, il a été procédé à la constitution d'une Société Civile Immobilière entre :

1/ Monsieur de PINDRAY Fred, né à SAINT-DENIS (Réunion), le 24 mai 1963,

2/ Madame de PINDRAY Sophie, née à FRIBOURG (Allemagne), le 30 août 1968,

3/ Mademoiselle de PINDRAY Stella, née à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE), le 4 octobre 1998,

4/ Mademoiselle de PINDRAY Julia, née à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE), le 8 janvier 2001,

5/ Monsieur de PINDRAY Pierre-Romain, né à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE), le 14 décembre 2002.

2°) Objet

La société a pour objet en France et dans les départements d'outre mer la location immobilière et toute autre opérations financières mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

3°) Dénomination sociale

La société prend la dénomination : « MAFIC 2004 ».

4°) Durée

La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

5°) Siège social

Le siège social de la société est fixé au 248 ter chemin finette 97490 Bois de Nèfles SAINTE CLOTILDE.

6°) Apports

Les associés ont effectué les apports suivants :

« - Monsieur de PINDRAY Fred

La somme de 1500 euros (MILLE CINQ CENT euros)

- Madame de PINDRAY Sophie,

La somme de 200 euros (DEUX CENT euros)

- Mademoiselle de PINDRAY Stella

La somme de 100 euros (CENT euros)

- Mademoiselle de PINDRAY Julia

La somme de 100 euros (CENT euros)

- Monsieur de PINDRAY Pierre-Romain

La somme de 100 euros (CENT euros)

Soit au total, la somme de 2.000 euros (DEUX MILLE euros) »

7°) Capital social

Le capital est fixé à la somme de DEUX MILLE euros divisé en 20 parts numérotées de 1 à 20 de 100 euros chacune, attribuées aux associés, à savoir :

- Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY : 15 parts numérotées de 1 à 15,
- Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY : 2 parts numérotées de 16 à 17,
- Mademoiselle Stella d'AMBELLE de PINDRAY : 1 part numérotée 18,
- Mademoiselle Julia d'AMBELLE de PINDRAY : 1 part numérotée 19,
- Monsieur Pierre-Romain d'AMBELLE de PINDRAY : 1 PART numérotée 20.

8°) Origine de propriété des parts cédées

Les parts ci-après désignées et données appartiennent aux donateurs pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de leur apport en numéraire.

9°) Mutation entre vifs et agrément

Il résulte du paragraphe « ARTICLE 15 : CESSIION DE PARTS » des statuts susvisé et ci-après rapporté par extrait, que la donation objet des présentes ne requiert d'agrément de la part des associés :

« ARTICLE 15 : CESSIION DE PARTS

[...]

II°

Les cessions de parts entre associés, les cessions de parts entre ascendants et descendants et, le cas échéant, les cessions de parts entre conjoints interviennent librement ; toutes autres cessions n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 25 des statuts pour les décisions extraordinaires. »

Par ailleurs, l'article 21 des statuts précise que :

« ARTICLE 21 : FORME DES DECISIONS DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en Assemblées Générales. Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte. »

10°) Gérance

La gérante de la société est Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY née HOAREAU.

11°) Immatriculation

Ladite société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion), sous le numéro 452 079 213.

13°) Extrait K-Bis – Etat d'endettement

Un extrait K-BIS de la société dénommée « MAFIC 2004 », ainsi qu'un état des endettements de ladite société sont ci-annexés.

14° Valorisation des parts sociales

Les donateurs déclarent que la Société Civile Immobilière « MAFIC 2004 » représente une valeur actuelle nette de : cent quarante-six mille euros (146 000,00 eur).

En conséquence, la valeur vénale d'une part est de :
146.000,00 € / 20 parts = 7.300,00 €.

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

<u>DONATION-PARTAGE</u>

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

<u>- Biens propres de Monsieur Fred D'AMBELLE DE PINDRAY</u>

<u>Article un</u>

LA NUE-PROPRIETE du bien ci-après désigné :

A SAINT-DENIS (Réunion) (97490), 248 Ter Chemin Finette,

Une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une maison individuelle de type créole contemporain construite en 1997, édifiée sur trois niveaux (sous-sol partiel, rez-de-chaussée et étage). Construction traditionnelle en béton avec toiture multi-pente en tôle.

Varangue et piscine.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HE	140	248T CHE FINETTE	00 ha 11 a 80 ca

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

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 par Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY suivant acte reçu par Maître Michel GRONDIN, notaire à SAINT-DENIS (Réunion), le 19 août 1997, publié au service de la publicité foncière DE LA REUNION, le 13 octobre 1997, volume 1997P, numéro 5356.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 40% soit CENT QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (144 000,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT SEIZE MILLE EUROS,

Ci, 216 000,00 EUR

Article deux

LA PLEINE PROPRIETE du bien ci-après désigné :

A LE TAMPON (RÉUNION) (97430), 10 Rue Pierre Rivals,

Une parcelle de terrain ensemble la construction y édifiée consistant en une maison individuelle élevée d'un simple rez-de-chaussée comprenant : un salon, une cuisine, une salle à manger, une salle de bain, des toilettes, trois chambres et les annexes consistant en un garage, un apprentis, une voilière et un extérieur en béton.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	802	10 RUE PIERRE RIVALS	00 ha 44 a 35 ca

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

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

Partage des Consorts d'AMBELLE de PINDRAY suivant acte reçu par Maître Anne-Claire SINARETTY RAMARETTY, notaire à SAINT-PIERRE (Réunion), le 27 octobre 2023, publié au service de la publicité foncière DE LA REUNION, le 17 novembre 2023, volume 2023P, numéro 15074.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS

Ci, 240 000,00 EUR

PRISE EN CHARGE DU PASSIF

La valeur du bien donné doit tenir compte du montant en capital de la charge le grevant ainsi que des intérêts échus et non payés et ceux courus à la date de ce jour, correspondant au prêt PRIMO ECUREUIL MODULABLE numéro 765972E consenti par la CAISSE D'EPARGNE CEPAC, soit CENT CINQUANTE-SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (157 972,92 EUR), ainsi détaillé ci-après.

- Biens communs de Madame Sophie D'AMBELLE DE PINDRAY et Monsieur Fred D'AMBELLE DE PINDRAY

Article trois

LA NUE-PROPRIETE des 499 parts sociales numérotées de 1 à 399, et numérotées de 401 à 500, de la Société Civile Immobilière dénommée 4S 2003 dont le siège social est à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE) (97490), 248 Chemin finette Bois de Nefles au capital de 50 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 451397442.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT QUATORZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (214 570,00 EUR),

La **DONATRICE** donnant 100 parts en nue-propriété, évaluées pour la totalité en pleine propriété à QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (43 000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, évalué, eu égard à son âge à 50%, soit : VINGT ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (21 500,00 EUR).

Soit un total donné en nue-propriété par la **DONATRICE** de : **vingt et un mille cinq cents euros (21 500,00 EUR)**.

Le **DONATEUR** donnant 399 parts en nue-propriété, évaluées pour la totalité en pleine propriété à CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (171 570,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, évalué, eu égard à son âge à 40%, soit : SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT VINGT-HUIT EUROS (68 628,00 EUR).

Soit un total donné en nue-propriété par le **DONATEUR** de : **cent deux mille neuf cent quarante-deux euros (102 942,00 EUR)**.

Soit pour la totalité de la nue-propriété donnée d'une valeur de CENT VINGT-QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-DEUX EUROS,

Ci, **124 442,00 EUR**

Article quatre

LA NUE-PROPRIETE des 19 parts sociales numérotées de 1 à 7, et numérotées de 9 à 20, de la Société Civile Immobilière dénommée SHARK TEN OI dont le siège social est à SAINT-DENIS (97490), 248 ter chemin Finette au capital de 200,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 524865235.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à CENT CINQUANTE-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (159 600,00 EUR),

La **DONATRICE** donnant 12 parts en nue-propriété, évaluées pour la totalité en pleine propriété à CENT MILLE HUIT CENTS EUROS (100 800,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, évalué, eu égard à son âge à 50%, soit : CINQUANTE MILLE QUATRE CENTS EUROS (50 400,00 EUR).

Soit un total donné en nue-propriété par la **DONATRICE** de : **CINQUANTE MILLE QUATRE CENTS EUROS (50 400,00 EUR)**.

Le **DONATEUR** donnant 7 parts en nue-propriété, évaluées pour la totalité en pleine propriété à CINQUANTE-HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS (58 800,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, évalué, eu égard à son âge à 40%, soit : VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (23 520,00 EUR).

Soit un total donné en nue-propriété par le **DONATEUR** de : **TRENTE-CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGTS EUROS (35 280,00 EUR)**.

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS,

Ci, **85 680,00 EUR**

Article cinq

LA NUE-PROPRIETE des 16 parts sociales numérotées de 1 à 14, et numérotées de 16 à 17, de la Société Civile Immobilière dénommée MAFIC 2004 dont le siège social est à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE) (97490), 248 T Chemin Finette au capital de 2 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 452079213.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à CENT SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (116 800,00 EUR),

La **DONATRICE** donnant 2 parts en nue-propriété, évaluées pour la totalité en pleine propriété à QUATORZE MILLE SIX CENTS EUROS (14 600,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, évalué, eu égard à son âge à 50%, soit : SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (7 300,00 EUR).

Soit un total donné en nue-propriété par la **DONATRICE** de : **SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (7 300,00 EUR)**.

Le **DONATEUR** donnant 14 parts en nue-propriété, évaluées pour la totalité en pleine propriété à CENT DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (102 200,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, évalué, eu égard à son âge à 40%, soit : QUARANTE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (40 880,00 EUR).

Soit un total donné en nue-propriété par le **DONATEUR** de : **SOIXANTE ET UN MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (61 320,00 EUR)**.

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT VINGT EUROS,

Ci, **68 620,00 EUR**

Valeur totale de la masse totale donnée : **576 769,08 EUR**

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au QUART (1/4) de la masse des biens donnés et partagés soit **CENT QUARANTE-QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (144 192,27 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.

Attribution à Mademoiselle Stella D'AMBELLE DE PINDRAY

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

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

A SAINT-DENIS (RÉUNION) (97490), 248 Ter Chemin Finette,

Une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une maison individuelle de type créole contemporain construite en 1997, édifiée sur trois niveaux (sous-sol partiel, rez-de-chaussée et étage). Construction traditionnelle en béton avec toiture multi-pente en tôle.

Varangue et piscine.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
HE	140	248T CHE FINETTE	00 ha 11 a 80 ca

D'une valeur en nue propriété de DEUX CENT
SEIZE MILLE EUROS,
Ci,..... 216 000,00 EUR

Total de ses attributions 216 000,00 EUR

Attributions à Mademoiselle Julia D'AMBELLE DE PINDRAY

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- **LA NUE-PROPRIETE** des 19 parts sociales numérotées de 1 à 7, et numérotées de 9 à 20, de la Société Civile Immobilière dénommée SHARK TEN OI dont le siège social est à SAINT-DENIS (97490), 248 ter chemin Finette au capital de 200,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 524865235, bien étant désigné à l'article quatre de la masse.

D'une valeur en nue propriété de QUATRE-VINGT-
CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS,
Ci,..... 85 680,00 EUR

- **LA NUE-PROPRIETE** des 8 parts sociales numérotées de 1 à 7, et numérotée 16, de la Société Civile Immobilière dénommée MAFIC 2004 dont le siège social est à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE) (97490), 248 T Chemin Finette au capital de 2 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 452079213, bien étant désigné à l'article cinq de la masse.

D'une valeur en nue propriété de TRENTE-
QUATRE MILLE TROIS CENT DIX EUROS,
Ci,..... 34 310,00 EUR

Total de ses attributions 119 990,00 EUR

Attribution à Monsieur Pierre-Romain D'AMBELLE DE PINDRAY

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

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

A LE TAMPON (RÉUNION) (97430), 10 Rue Pierre

Rivals,

Une parcelle de terrain ensemble la construction y édifiée consistant en une maison individuelle élevée d'un simple rez-de-chaussée comprenant : un salon, une cuisine, une salle à manger, une salle de bain, des toilettes, trois chambres et les annexes consistant en un garage, un apprentis, une voilière et un extérieur en béton.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	802	10 RUE PIERRE RIVALS	00 ha 44 a 35 ca

D'une valeur totale en pleine propriété de DEUX
CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 EUR),
Ci,..... 240 000,00 EUR

PRISE EN CHARGE DU PASSIF

Le **DONATEUR**, savoir Monsieur Fred **d'AMBELLE de PINDRAY**, a contracté un prêt auprès de la CAISSE D'EPARGNE CEPAC, relatif au bien objet de l'article deux, sis à LE TAMPON (REUNION), (97430), 10 Rue Pierre Rivals qui est, d'un commun accord, mis à la charge de l'**ATTRIBUTAIRE**, savoir Monsieur Pierre-Romain **d'AMBELLE de PINDRAY** à titre de condition déterminante de la présente donation.

Ce prêt contracté par acte sous seing privé en 2023 a les caractéristiques suivantes :

Nature du prêt : PRIMO ECUREUIL MODULABLE numéro 765972E

Montant du prêt en principal : CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR)

Durée : 180 mois

Remboursement : 1 échéance de 1.440,00 euros, 1 échéance de 150,71 euros et 180 échéances de 1.150,87 euros

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 05 août 2023

- dernière échéance au plus tard le : 05 novembre 2038

Taux, hors assurance, de 1,91 % l'an

La valeur civile du bien donné doit tenir compte du montant en capital de la charge le grevant ainsi que des intérêts échus et non payés et ceux courus à la date de ce jour, soit **CENT CINQUANTE-SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (157 972,92 EUR)**.

Ainsi qu'il résulte d'un courrier de la CAISSE D'EPARGNE CEPAC en date du 19 octobre 2023, contenant tableau d'amortissement, ci-annexé.

Une copie de l'offre de prêt correspondante est également ci-annexée.

En application de l'article 776 bis du Code général des impôts, ce solde sera déductible pour la liquidation fiscale des droits de donation.

L'**ATTRIBUTAIRE** tenu du passif devra, ainsi qu'il s'y oblige, payer en l'acquit du **DONATEUR**, les échéances dudit prêt et toutes sommes annexes.

Le **DONATEUR** précise qu'il n'existe aucune instance à son encontre relativement au règlement de cette somme et qu'il est à jour des paiements exigibles.

Les documents relatifs au prêt détenus par le **DONATEUR** ont déjà été remis à l'**ATTRIBUTAIRE** qui en a pris connaissance dès avant ce jour, ainsi déclaré.

Il est, en outre, fait observer que la présente convention n'est pas un cas d'exigibilité immédiate dudit prêt.

Cette prise en charge sera notifiée conformément aux dispositions de l'article 776 bis susvisé au créancier par les soins du notaire soussigné qui ne continuera toutefois à connaître comme principal débiteur le **DONATEUR**.

Le notaire soussigné fait observer en conséquence au **DONATEUR** que l'opération n'est pas accompagnée d'une délégation parfaite par le créancier au profit du débiteur originaire, par suite, en cas de défaillance de l'**ATTRIBUTAIRE**, le **DONATEUR** devra régler le créancier sans pouvoir lui opposer la présente convention.

La présente obligation mise à la charge de l'**ATTRIBUTAIRE** ne se substitue pas à l'obligation alimentaire à l'égard des ascendants dans le besoin.

A défaut de paiement à son exacte échéance, par la faute de l'**ATTRIBUTAIRE**, d'une seule mensualité de remboursement du prêt, la présente donation sera résolue, si bon semble au **DONATEUR** et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure demeurée infructueuse contenant déclaration par le **DONATEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire. Cette résolution sera constatée par un acte notarié dressé à la requête du **DONATEUR**. Le notaire procèdera à toutes les formalités, notamment celles de publicité foncière. Les frais dudit acte seront avancés par le **DONATEUR** qui pourra les réclamer à l'**ATTRIBUTAIRE**, ce qui est expressément accepté par lui.

Dans ce cas, tous embellissements et améliorations apportés au bien donné seront de plein droit et définitivement acquis au **DONATEUR** sans recours de la part de l'**ATTRIBUTAIRE**, et ce à titre de dommages et intérêts et d'indemnités.

Conformément aux dispositions de l'article 860 du Code civil et à défaut de stipulations contraires au présent acte, les parties déclarent être parfaitement informées qu'en cas de rapport d'une donation assortie de la charge pour le donataire de régler une somme, par versement périodique ou en capital, le rapport sera calculé sur la base de la valeur du bien rapporté au jour du partage, d'après son état à l'époque de la donation, déduction faite de la valeur de la charge au jour de son exécution, sans réévaluation de celle-ci.

Soit d'une valeur pour la pleine propriété donnée de
QUATRE-VINGT-DEUX MILLE VINGT-SEPT EUROS ET
HUIT CENTIMES,

Ci,..... 82 027,08 EUR

Total de ses attributions 82 027,08 EUR

Attributions à Mademoiselle Eve D'AMBELLE DE PINDRAY

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- **LA NUE-PROPRIETE** de 499 parts sociales numérotées de 1 à 399, et numérotées de 401 à 500, de la Société Civile Immobilière dénommée 4S 2003 dont le siège social est à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE) (97490), 248 Chemin finette Bois de Nefles au capital de 50 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 451397442, bien étant désigné à l'article trois de la masse.

D'une valeur de CENT VINGT-QUATRE MILLE
QUATRE CENT QUARANTE-DEUX EUROS,

Ci,..... 124 442,00 EUR

- **LA NUE-PROPRIETE** des 8 parts sociales numérotées de 8 à 14, et numérotée 17, de la Société Civile Immobilière dénommée MAFIC 2004 dont le siège social est à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE) (97490), 248 T Chemin Finette au capital de 2 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 452079213, bien étant désigné à l'article cinq de la masse.

D'une valeur de TRENTE-QUATRE MILLE TROIS
CENT DIX EUROS,
Ci, 34 310,00 EUR

Total de ses attributions 158 752,00 EUR

QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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

<u>CONDITIONS PARTICULIERES</u>
--

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

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

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

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

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

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

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

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS

Les copartageants sont informés des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'ils venaient à décéder sans postérité en laissant leur conjoint héritier pour le tout, les biens présentement reçus de leur(s)

ascendant(s) et qui se trouveraient en nature dans leur propre succession, seraient dévolus par moitié entre les collatéraux privilégiés et le conjoint survivant.

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

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

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

En ce qui concerne les biens immobiliers :

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.

Etant ici précisé que cette interdiction est cependant limitée à la durée de vie du survivant des **DONATEURS**.

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.

En ce qui concerne les biens mobiliers :

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.

Etant ici précisé que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'au décès du **DONATEUR** en ce qui concerne les biens propres.

Cette interdiction s'applique jusqu'au décès du survivant des **DONATEURS** en ce qui concerne les biens communs.

En ce qui concerne l'ensemble des biens :

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments."

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

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.

AUTORISATION DE DISPOSER

Les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués, effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le **DONATEUR** valide la renonciation des **DONATAIRES** au droit de suite attaché à l'action en réduction.

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

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

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

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

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

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN IMMOBILIER SIS AU TAMPON (97430), 10 RUE PIERRE RIVALS, CADASTRE SECTION AW NUMERO 802 :

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN IMMOBILIER SIS A SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE) (97490), 248 TER CHEMIN FINETTE, CADASTRE SECTION HE NUMERO 140 :

Le **DONATAIRE** est nu-propriétaire 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 du **DONATEUR** ou de son conjoint.

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

Le **DONATEUR** se réserve expressément l'usufruit du ou des biens donnés sa vie durant.

En outre, il constitue, sans contrepartie, sur le ou les biens qui lui sont propres donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, ce que le conjoint accepte ainsi qu'il résulte du paragraphe relatant son intervention.

Cet usufruit successif, ou de second rang, ne prendra effet qu'à la dissolution du mariage par décès, succédant ainsi à l'usufruit de premier rang que s'est réservé le **DONATEUR**, et ce sans réduction et aux mêmes conditions.

En conséquence, le **DONATAIRE**, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou de ces biens, qu'au décès du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil cet usufruit successif s'imputera sur les droits légaux du conjoint survivant dans la succession du **DONATEUR**. Étant précisé que cette constitution donne ouverture, en application de l'article 759 du Code civil, à la faculté de conversion en rente viagère à la demande de l'un des héritiers nus propriétaires ou du conjoint successible lui-même.

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

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

Restitution de droits de donation

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

La demande en restitution doit être formulée avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit le décès de l'usufruitier en premier.

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 l'absence de droits de mutation à titre gratuit ou s'ils sont inférieurs à ce montant.

S'agissant d'un bien propre, la contribution de sécurité immobilière sera liquidée :

- 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 DEUX CENT SEIZE MILLE EUROS (216 000,00 EUR).
- et sur l'évaluation de l'usufruit successif de second rang au jour du présent acte, en fonction de l'âge du conjoint, d'après le barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit une assiette de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 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.

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

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

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit, sans réversion d'usufruit.

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

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres, savoir :

En ce qui concerne l'ensemble des sociétés :

« ARTICLE 11 : INDIVISIBILITE DES PARTS

[...]

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions ordinaires. »

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-propriétaire 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.

Toutefois, il n'en aura la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des biens donnés ayant été faite à leur profit, sans réduction au décès du prémourant, ce qui a été accepté par chacun d'eux.

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

Les usufruitiers jouiront en « bon père de famille » des biens donnés, mais ne seront pas tenus de donner caution. Ils veilleront à leur conservation, pourront en changer la destination et devront avertir le **DONATAIRE** de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Ils devront, dans la mesure où le **BIEN** est un immeuble bâti, continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire ; la garantie devra être valeur à neuf.

Ils acquitteront jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature, en ce compris les impôts fonciers.

Ils maintiendront les immeubles, s'ils sont bâtis, en bon état de réparations, grosses ou menues. Ils pourront dans cette hypothèse faire tous décors et embellissements qu'ils voudront dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propriétaire.

De son côté, le **DONATAIRE** devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

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.

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-DENIS (RÉUNION), 248 Ter Chemin Finette, cadastré section HE numéro 140 :

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

En ce qui concerne le bien sis à LE TAMPON (97430), 10 Rue Pierre Rivals, cadastré section AW numéro 802 :

Une note relative aux servitudes est ci-annexée.

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne les biens immobiliers :

Une fiche d'immeuble délivrée le 14 novembre 2025 ne révèle aucune inscription.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-DENIS (RÉUNION), 248 Ter Chemin Finette, cadastré section HE numéro 140 :

Un état des risques délivré le 14 novembre 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est ci-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 17 octobre 2012. Les risques pris en compte sont : inondation et mouvements de terrain.

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 - zone 2.

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

En ce qui concerne le bien sis à LE TAMPON (97430), 10 Rue Pierre rivals, cadastré section AW numéro 802 :

Un état des risques délivré le 14 novembre 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est ci-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 20 octobre 2017. Les risques pris en compte sont : inondation et mouvements de terrain.

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 - zone 2.

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX**En ce qui concerne la Société Civile Immobilière 4S 2003 :**

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.

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé en date du 15 décembre 2003, enregistrés.

La société a pour objet : "La Société a pour objet en France et dans les départements d'outre mer.

- L'achat ou vente de terrain, d'appartement, de construction de maison d'habitation, de sa location à un locataire qui en fera sa résidence principale dans le cadre de la loi des finances en conformité avec la défiscalisation des investissements dans les départements d'outre mer.

- La participation de la société à toutes entreprises ou sociétés, créées ou à créer, pouvant se rattacher directement à l'objet social notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet social serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social et ce, par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique."

La société est actuellement dirigée par Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

« ARTICLE 7 : CAPITAL

Le capital est fixé à la somme de cinquante mille euros divisé en 500 parts numérotées de 1 à 500 de 100 euros chacune, attribuées aux associés, savoir :

- Monsieur,	
<i>PARTS numérotées de 1 à 400 Parts</i>	
- Madame,	
<i>PARTS numérotées de 401 à 500 Parts</i>	
TOTAL	500 Parts »

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

Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propiétaire :

Les dispositions statutaires répartissant les pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propiétaire sont les suivantes :

« ARTICLE 11 : INDIVISIBILITE DES PARTS

[...]

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions ordinaires. »

Modification des statuts :

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

« Article 7 – CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR) et est divisé en CINQ CENTS (500) parts numérotées de 1 à 500 de cent euros (100,00 eur) chacune, attribuées aux associés, savoir :

- Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY,	
• 1 part en pleine propriété numérotée 400	1 part
• 399 parts en usufruit numérotées de 1 à 399	399 parts

- Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY,
 - 100 parts en usufruit numérotées de 401 à 500
- Mademoiselle Eve d'AMBELLE de PINDRAY
 - 499 parts en nue-propiété numérotées de 1 à 399 et de 401 à 500

100 parts

499 parts

Tableau récapitulatif

Associés	Nombre de parts en nue-propiété	Nombre de parts en usufruit	Nombre de parts en pleine propriété
M. Fred d'AMBELLE de PINDRAY		399 parts numérotées de 1 à 399	1 part numérotée 400
Mme Sophie d'AMBELLE de PINDRAY		100 parts numérotées de 401 à 500	
Mlle Eve d'AMBELLE de PINDRAY	499 parts numérotées de 1 à 399 et de 401 à 500		

»

Publication :

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

Forme – condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte de Commissaire de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Déclaration sur les plus-values :

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

En ce qui concerne la Société Civile Immobilière SHARK TEN OI :

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.

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé en date du 2 août 2010, enregistrés.

La société a pour objet : "La Société a pour objet en France et dans les départements d'outre mer la location immobilière et toute autre opération financière mobilière ou immobilière se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil."

La société est actuellement dirigée par Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY née HOAREAU.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

« ARTICLE 7 : CAPITAL »

Le capital est fixé à la somme de DEUX CENT euros divisé en 20 parts numérotées de 1 à 20 de 10 euros chacune, attribuées aux associés, à savoir :

- Monsieur de PINDRAY Fred,
PARTS numérotées de 1 à 8 Parts
- Madame de PINDRAY Sophie,
PARTS numérotées de 9 à 20 Parts

TOTAL 20 Parts »

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

Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

Les dispositions statutaires répartissant les pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire sont les suivantes :

« ARTICLE 11 : INDIVISIBILITE DES PARTS »

[...]

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions ordinaires. »

Modification des statuts :

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

« Article 7 - CAPITAL »

Le capital social est fixé à la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) et est divisé en VINGT (20) parts numérotées de 1 à 20 de dix euros (10,00 eur) chacune, attribuées aux associés, à savoir :

- Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY,
 - 1 part en pleine propriété numérotée 8 1 part
 - 7 parts en usufruit numérotées de 1 à 7 7 parts
- Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY,
 - 12 parts en usufruit numérotées de 9 à 20 12 parts
- Madame Julia d'AMBELLE de PINDRAY,
 - 19 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 7 et de 9 à 20 19 parts

Tableau récapitulatif

Associés	Nombre de parts en nue-propriété	Nombre de parts en usufruit	Nombre de parts en pleine propriété
M. Fred d'AMBELLE de PINDRAY		7 parts numérotées de 1 à 7	1 part numérotée 8
Mme Sophie d'AMBELLE de PINDRAY		12 parts numérotées de 9 à 20	
Mme Julia d'AMBELLE de PINDRAY	19 parts numérotées de 1 à 7 et de 9 à 20		

»

Publication :

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte de Commissaire de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Déclaration sur les plus-values :

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

En ce qui concerne la Société Civile Immobilière MAFIC 2004 :

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.

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé en date du 26 janvier 2004, enregistrés.

La société a pour objet : "La Société a pour objet en France et dans les départements d'outre mer la location immobilière et toute autre opérations financières mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil."

La société est actuellement dirigée par Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY née HOAREAU.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

« ARTICLE 7 : CAPITAL

Le capital est fixé à la somme de DEUX MILLE euros divisé en 20 parts numérotées de 1 à 20 de 100 euros chacune, attribuées aux associés, à savoir :

- Monsieur de PINDRAY Fred,
PARTS numérotées de 1 à 15 Parts
- Madame de PINDRAY Sophie,
PARTS numérotées de 16 à 17 Parts
- Mademoiselle de PINDRAY Stella,
1 PART numérotée 18,
- Mademoiselle de PINDRAY Julia,
1 PART numérotée 19
- Monsieur de PINDRAY Pierre-Romain,
1 PART numérotée 20

TOTAL 20 Parts »

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

Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propiétaire :

Les dispositions statutaires répartissant les pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propiétaire sont les suivantes :

« ARTICLE 11 : INDIVISIBILITE DES PARTS

[...]

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions ordinaires. »

Modification des statuts :

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

« Article 7 - CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR) et est divisé en VINGT (20) parts numérotées de 1 à 20 de cent euros (100,00 eur) chacune, attribuées aux associés, à savoir :

- Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY,
 - 1 part en pleine propriété numérotée 15 1 part
 - 14 parts en usufruit numérotées de 1 à 14 14 parts
- Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY,
 - 2 parts en usufruit numérotées de 16 à 17 2 parts
- Madame Stella d'AMBELLE de PINDRAY,
 - 1 part en pleine propriété numérotée 18 1 part
- Madame Julia d'AMBELLE de PINDRAY,
 - 1 part en pleine propriété numérotée 19 1 part
 - 8 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 7 et 16 8 parts

- Monsieur Pierre-Romain d'AMBELLE de PINDRAY,

- 1 part en pleine propriété numérotée 20

1 part

- Mademoiselle Eve d'AMBELLE de PINDRAY,

- 8 parts en nue-propriété numérotées de 8 à 14 et 17

8 parts

Tableau récapitulatif

Associés	Nombre de parts en nue-propriété	Nombre de parts en usufruit	Nombre de parts en pleine propriété
M. Fred d'AMBELLE de PINDRAY		14 parts numérotées de 1 à 14	1 part numérotée 15
Mme Sophie d'AMBELLE de PINDRAY		2 parts numérotées de 16 à 17	
Mme Stella d'AMBELLE de PINDRAY			1 part numérotée 18
Mme Julia d'AMBELLE de PINDRAY	8 parts numérotées 1 à 7 et 16		1 part numérotée 19
M. Pierre-Romain d'AMBELLE de PINDRAY			1 part numérotée 20
Mlle Eve d'AMBELLE de PINDRAY	8 parts numérotées 8 à 14 et 17		

»

Publication :

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte de Commissaire de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Déclaration sur les plus-values :

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

ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS IMMOBILIERS

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-DENIS (RÉUNION), 248 Ter Chemin Finette, cadastré section HE numéro 140 :

Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY est propriétaire en propre du **BIEN** objet des présentes pour l'avoir acquis seul, au cours de son mariage, de :

Monsieur Eugène Benjamin ESPARON, époux de Madame Marie Denise NIRLO, demeurant à SAINTE-CLOTILDE (97490), 226 Chemin Finette, Bois de Nèfles.

Né à SAINT-DENIS, Section de Sainte-Clotilde (97400), le 13 juillet 1943.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts prévue par les article 1400 nouveau et suivants du Code Civil à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de (97400) SAINT-DENIS, Section de Ste-Clotilde, le 1 février 1966.

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

De nationalité française.

Résident en France au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Suivant acte reçu par Maître Michel GRONDIN, notaire à SAINT-DENIS (Réunion), le 19 août 1997.

Le prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DE LA REUNION, le 13 octobre 1997, volume 1997P, numéro 5356.

Antérieurement,

Ledit BIEN appartenait en propre à Monsieur ESPARON Eugène Benjamin, au moyen de la donation entre vifs en avancement d'hoirie qui lui en a été faite par Monsieur ESPARON Serva Léon Hoche, né à SAINT-ANDRE (Réunion), le 27 mai 1899, et Madame GAUVIN Angéline Léonie, née à SAINT-DENIS (Réunion), le 10 septembre 1905, ses père et mère.

Suivant acte reçu par Maître Paul LEMERLE, notaire à SAINT-DENIS (Réunion), le 6 juin 1963.

Une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT-DENIS (Réunion), le 28 juin 1963, volume 1573, numéro 50.

Etant ici précisé que Monsieur et Madame ESPARON Serva Léon Hoche, donateurs, sont tous deux décédés à SAINT-DENIS, Sainte Clotilde, Bois de Nèfles, savoir : Monsieur ESPARON, le 10 décembre 1966, Madame ESPARON, le 6 septembre 1985.

En ce qui concerne le bien sis à LE TAMPON (97430), 10 Rue Pierre Rivals, cadastré section AW numéro 802 :

Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY est propriétaire en propre du **BIEN** objet des présentes pour se l'être vu attribuer aux termes d'un partage entre :

1°/ Monsieur Henri Joseph FRAISSE, époux de de Madame Isabelle Léotitia MICHAUD, demeurant à JOUQUES (13490, 78 chemin de Mallevieille.
Né à PARIS 14EME ARRONDISSEMENT (75014), le 3 décembre 1957.

Marié à la mairie de ROUMAZIERES-LOUBERT (16270), le 4 août 1984 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

2°/ Monsieur Albert Charles Romain D'AMBELLE DE PINDRAY, époux de Madame Brigitte Rolande Henriette BACHIMONT, demeurant à MAGNY-LES-HAMEAUX (78114), 19 allée des Droits de l'Homme.

Né à SAINT-PIERRE (97410), le 3 octobre 1960.

Marié à la mairie de TRAPPES (78190), le 22 septembre 1984, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

3°/ Monsieur Karl Joseph Valentin D'AMBELLE DE PINDRAY, demeurant à SAINT-GILLES-LES-BAINS (97434), 167 rue Général de Gaulle.

Né à SAINT-DENIS (97400), le 11 mars 1962.

Divorcé, non remarié, de Madame Joëlle Raymonde-Anne Isabelle DROUHET.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

4°/ Monsieur Fred Henri Lucien D'AMBELLE DE PINDRAY, donateur aux présentes.

Aux termes dudit acte, Monsieur Fred D'AMBELLE DE PINDRAY s'est vu attribuer le bien objet des présentes, désigné audit partage sous l'article trois, sis à LE TAMPON (97430), 10 Rue Pierre Rivals, cadastré section AW numéro 802.

Ledit partage a eu lieu avec soultes dues par Monsieur Fred D'AMBELLE DE PINDRAY qui ont été réglées et quittancées audit acte.

Suivant acte reçu par Maître Anne-Claire SINARETTY RAMARETTY, notaire à SAINT-PIERRE (Réunion), le 27 octobre 2023.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DE LA REUNION, le 17 novembre 2023, volume 2023P, numéro 15074.

Antérieurement,

Ledit BIEN appartenait en indivision à Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY pour l'avoir reçu suite au décès de :

Monsieur Alfred Joseph D'AMBELLE DE PINDRAY, demeurant à LA PLAINE DES CAFRES (LE TAMPON) (97418), 10 rue Pierre Rivals, PK 17.

Né à AMBATONDRAZAKA (MADAGASCAR), le 17 novembre 1932.

Divorcé de Madame Marie-Stella Célinie Lucie Aline COUILLOUX, suivant jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de SAINT-DENIS (97400), le 16 novembre 1987, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Décédé à SAINT-PIERRE (97410), le 17 janvier 2021.

Laissant pour lui succéder ses quatre enfants, savoir :

1°/ Monsieur Henri Joseph FRAISSE, époux de de Madame Isabelle Léotitia MICHAUD, demeurant à JOUQUES (13490, 78 chemin de Mallevieille.

Né à PARIS 14EME ARRONDISSEMENT (75014), le 3 décembre 1957.

Marié à la mairie de ROUMAZIERES-LOUBERT (16270), le 4 août 1984 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

2°/ Monsieur Albert Charles Romain D'AMBELLE DE PINDRAY, époux de Madame Brigitte Rolande Henriette BACHIMONT, demeurant à MAGNY-LES-HAMEAUX (78114), 19 allée des Droits de l'Homme.

Né à SAINT-PIERRE (97410), le 3 octobre 1960.

Marié à la mairie de TRAPPES (78190), le 22 septembre 1984, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

3°/ Monsieur Karl Joseph Valentin D'AMBELLE DE PINDRAY, demeurant à SAINT-GILLES-LES-BAINS (97434), 167 rue Général de Gaulle.

Né à SAINT-DENIS (97400), le 11 mars 1962.

Divorcé, non remarié, de Madame Joëlle Raymonde-Anne Isabelle DROUHET.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

4°/ Monsieur Fred Henri Lucien D'AMBELLE DE PINDRAY, donateur aux présentes.

Suivant attestation de propriété immobilière reçue par Maître Anne-Claire SINARETTI, notaire à SAINT-PIERRE (97410), le 27 octobre 2023.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA REUNION, le 15 novembre 2023, volume 2023P, numéro 14847.

Plus antérieurement,

Ledit BIEN appartenait à Monsieur Alfred Joseph D'AMBELLE DE PINDRAY, né à AMBATONDRAZAKA (MADAGASCAR), le 17 novembre 1932, décédé à SAINT-PIERRE (97410), le 17 janvier 2021, pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur DUPUIS, né à SAINT-DENIS (97400), le 4 octobre 1932.

Suivant acte reçu par Maître André ESPARON, alors notaire à SAINT-PIERRE (Réunion), le 16 mars 1971.

Le prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION, le 13 avril 1971, volume 1792, numéro 9.

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

Concernant la Société Civile Immobilière 4S 2003 :

Les parts sociales transmises de la SCI 4S 2003 appartiennent aux donateurs,

Par suite de l'attribution qui leur en a été faite, en contrepartie des apports réalisés par eux-mêmes, lors de la constitution de la société suivant acte sous seing privé en date du 15 décembre 2003, enregistré.

Concernant la Société Civile Immobilière SHARK TEN OI :

Les parts sociales transmises de la SCI SHARK TEN OI appartiennent aux donateurs,

Par suite de l'attribution qui leur en a été faite, en contrepartie des apports réalisés par eux-mêmes, lors de la constitution de la société suivant acte sous seing privé en date du 2 août 2010, enregistré.

Concernant la Société Civile Immobilière MAFIC 2004 :

Les parts sociales transmises de la SCI MAFIC 2004 appartiennent aux donateurs,

Par suite de l'attribution qui leur en a été faite, en contrepartie des apports réalisés par eux-mêmes, lors de la constitution de la société suivant acte sous seing privé en date du 26 janvier 2004, enregistré.

En ce qui concerne le bien sis à SAINT-DENIS (RÉUNION), 248 Ter Chemin Finette, cadastré section HE numéro 140 :

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.

En ce qui concerne le bien sis à LE TAMPON (97430), 10 Rue Pierre Rivals, cadastré section AW numéro 802 :

INFORMATION A LA SAFER

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 143-16 du Code rural et de la pêche maritime.

Une information préalable a été adressée à la SAFER en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du même Code.

Un exemplaire de la notification ainsi que l'accusé de réception sont ci-annexés.

INTERVENTION DU CONJOINT DU DONATEUR

Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY, née HOAREAU, intervenant aux présentes pour reconnaître que le bien sis à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE) (97490), 248 Ter Chemin Finette, objet de l'article UN, présentement donné, constitue le logement de la famille et donner son consentement à la présente donation en nue-propriété, conformément aux dispositions de l'article 215, troisième alinéa, du Code civil.

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions de l'article 215, troisième alinéa, du Code civil, déclare donner son consentement à la présente transmission, entendant ainsi par son intervention garantir le **DONATAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, la preuve

contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

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

DECLARATIONS FISCALES

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

Etant ici précisé que :

La valeur totale donnée et à partager par **Monsieur Fred d'AMBELLE de PINDRAY** s'élève à la somme de : QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET HUIT CENTIMES (497 569,08 EUR).

Soit revenant théoriquement à chacun des quatre (4) enfants, pour un/quart (1/4) chacun : CENT VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (124 392,27 EUR).

La valeur totale donnée et à partager par **Madame Sophie d'AMBELLE de PINDRAY** s'élève à la somme de : SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (79 200,00 EUR).

Soit revenant théoriquement à chacun des quatre (4) enfants, pour un/quart (1/4) chacun : DIX-NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (19 800,00 EUR).

La situation fiscale est la suivante :

Mademoiselle Stella D'AMBELLE DE PINDRAY

A reçu de Madame Sophie D'AMBELLE DE PINDRAY :

Part lui revenant :	19 800,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation incorporée :	- 0,00 €
Part imposable :	19 800,00 €
 Abattement applicable :	 - 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 19 800,00 €
 Part nette taxable :	 0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

A reçu de Monsieur Fred D'AMBELLE DE PINDRAY :

Part lui revenant : 124 392,27 €
 A déduire montant des exonérations : - 0,00 €
 A déduire donation incorporée : - 0,00 €
 Part imposable : 124 392,27 €

Abattement applicable : - 100 000,00 €
 Abattement déjà utilisé : - 0,00 €
 Abattement utilisé : - 100 000,00 €

Part nette taxable : 24 392,27 €

Calcul des droits :
 8 072,00 x 5% : 403,60 €
 4 037,00 x 10% : 403,70 €
 3 823,00 x 15% : 573,45 €
 8 460,27 x 20% : 1 692,05 €
 Total des droits : 3 073,00 €

Droits à payer : 3 073,00 €

Mademoiselle Julia D'AMBELLE DE PINDRAY

A reçu de Madame Sophie D'AMBELLE DE PINDRAY :

Part lui revenant : 19 800,00 €
 A déduire montant des exonérations : - 0,00 €
 A déduire donation incorporée : - 0,00 €
 Part imposable : 19 800,00 €

Abattement applicable : - 100 000,00 €
 Abattement déjà utilisé : - 0,00 €
 Abattement utilisé : - 19 800,00 €

Part nette taxable : 0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

A reçu de Monsieur Fred D'AMBELLE DE PINDRAY :

Part lui revenant : 124 392,27 €
 A déduire montant des exonérations : - 0,00 €
 A déduire donation incorporée : - 0,00 €
 Part imposable : 124 392,27 €

Abattement applicable : - 100 000,00 €
 Abattement déjà utilisé : - 0,00 €
 Abattement utilisé : - 100 000,00 €

Part nette taxable : 24 392,27 €

Calcul des droits :

8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
8 460,27 x 20% :	1 692,05 €
Total des droits :	3 073,00 €
Droits à payer :	3 073,00 €

Monsieur Pierre-Romain D'AMBELLE DE PINDRAY

A reçu de Madame Sophie D'AMBELLE DE PINDRAY :

Part lui revenant :	19 800,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation incorporée :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	19 800,00 €
Abattement applicable :	- <u>100 000,00 €</u>
Abattement déjà utilisé :	- <u>0,00 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>19 800,00 €</u>
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

A reçu de Monsieur Fred D'AMBELLE DE PINDRAY :

Part lui revenant :	124 392,27 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation incorporée :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	124 392,27 €
Abattement applicable :	- <u>100 000,00 €</u>
Abattement déjà utilisé :	- <u>0,00 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>100 000,00 €</u>
Part nette taxable :	24 392,27 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
8 460,27 x 20% :	1 692,05 €
Total des droits :	3 073,00 €
Droits à payer :	3 073,00 €

Mademoiselle Eve D'AMBELLE DE PINDRAY

A reçu de Madame Sophie D'AMBELLE DE PINDRAY :

Part lui revenant :	19 800,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation incorporée :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	19 800,00 €

Abattement applicable :	- <u>100 000,00 €</u>
Abattement déjà utilisé :	- <u>0,00 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>19 800,00 €</u>
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

A reçu de Monsieur Fred D'AMBELLE DE PINDRAY :

Part lui revenant :	124 392,27 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation incorporée :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	124 392,27 €
Abattement applicable :	- <u>100 000,00 €</u>
Abattement déjà utilisé :	- <u>0,00 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>100 000,00 €</u>
Part nette taxable :	24 392,27 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
8 460,27 x 20% :	1 692,05 €
Total des droits :	3 073,00 €
Droits à payer :	3 073,00 €
Total des droits à payer	12 292,00 €

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 LA REUNION.

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

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de QUATRE CENT CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (456 000,00 EUR).

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 QUATRE CENT CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (456 000,00 EUR) :

456 000,00 x 0,60%	=	Montant à payer	2 736,00
2 736,00 x 2,37%	=		65,00
TOTAL			2 801,00

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	456 000,00	0,10%	456,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE RELATIVE A LA REVERSION D'USUFRUIT PORTANT SUR LE BIEN SIS A SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE) (97490), 248 TER CHEMIN FINETTE, CADASTRE SECTION HE NUMERO 140 :

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	180 000,00	0,10%	180,00

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.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : 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.

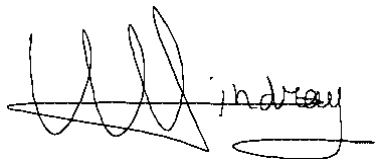
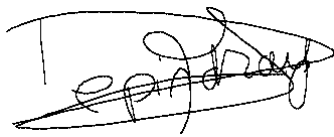
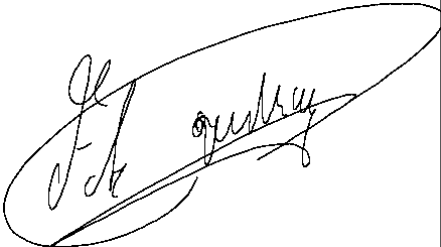
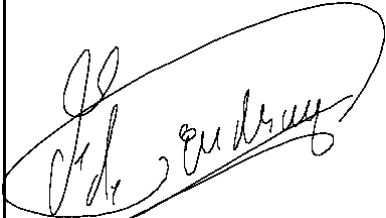
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

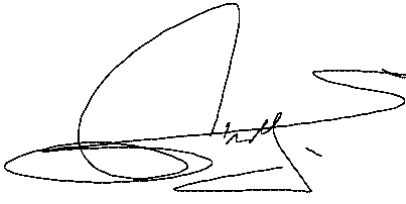
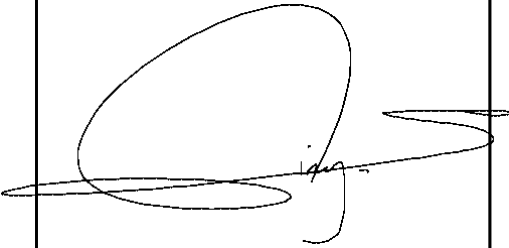
DONT ACTE sans renvoi

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.

Mme d'AMBELLE de PINDRAY Stella a signé à SAINT DENIS le 16 décembre 2025	
Mme d'AMBELLE de PINDRAY Julia a signé à SAINT DENIS le 16 décembre 2025	
M. d'AMBELLE de PINDRAY Pierre-Romain a signé à SAINT DENIS le 16 décembre 2025	
M. d'AMBELLE de PINDRAY Fred représentant de Mme d'AMBELLE de PINDRAY Eve a signé à SAINT DENIS le 16 décembre 2025	
M. d'AMBELLE de PINDRAY Fred a signé à SAINT DENIS le 16 décembre 2025	

Mme d'AMBELLE de PINDRAY Sophie a signé à SAINT DENIS le 16 décembre 2025	
Mme d'AMBELLE de PINDRAY Sophie représentant de Mme d'AMBELLE de PINDRAY Eve a signé à SAINT DENIS le 16 décembre 2025	
et le notaire Me HOAREAU DAVID a signé à SAINT DENIS L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SEIZE DÉCEMBRE	