

100703402
STO/ED/AP

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
Le DIX-SEPT JUILLET,
A MER (Loir-et-Cher),
PARDEVANT Maître Sandra THEVENIN-OLIVEIRA Notaire Associé de
SELARL PERCHET & ASSOCIES, titulaire d'un Office Notarial à MER, 8 Bis
avenue Maunoury, identifié sous le numéro CRPCEN 41023,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR(S)

Monsieur Antoine Pascal **CHERRIER**, retraité, demeurant à LANDES LE GAULOIS (41190) 211 rue de la Glandée.
Né à AVARAY (41500) le 26 septembre 1958.
Veuf de Madame Christine Marie Thérèse **MASSON** et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

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

DONATAIRES

Madame Anne-Sophie Michelle **CHERRIER**, exploitante agricole, épouse de Monsieur Thomas Pierre Rémi **CHEVALIER**, demeurant à LANDES-LE-GAULOIS (41190) 610 chemin de la Cueillas.

Née à BLOIS (41000) le 9 juillet 1988.

Mariée à la mairie de LANDES-LE-GAULOIS (41190) le 31 août 2018 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Alain HEME DE LACOTTE, notaire à HERBAULT (41190), le 23 juillet 2018.

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

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

Monsieur Arnaud Jean-Philippe **CHERRIER**, responsable du contrôle interne,
époux de Madame Marine **JANDIK**, demeurant à PARIS 18ÈME
ARRONDISSEMENT (75018) 65 rue Vauvenargues.

Né à BLOIS (41000) le 10 avril 1990.

Marié à la mairie de LANDES-LE-GAULOIS (41190) le 23 août 2019 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 Thomas MAERTENS,
notaire à PARIS, le 22 juillet 2019.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

représenté par Madame Agathe PAREAU, collaboratrice de la SELARL
PERCHET & ASSOCIES, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes
d'un acte reçu par le notaire soussigné le 15 juillet 2026.

Monsieur Alban Sébastien **CHERRIER**, président, demeurant à PARIS
18ÈME ARRONDISSEMENT (75018) 101 rue Ordener.

Né à BLOIS (41000) le 15 février 1994.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

représenté par Madame Agathe PAREAU, collaboratrice de la SELARL
PERCHET & ASSOCIES, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes
d'un acte reçu par le notaire soussigné le 15 juillet 2026.

Madame Alizée Aurélie **CHERRIER**, sage-femme, demeurant à LANDES-LE-
GAULOIS (41190) 211 rue de la Glandée.

Née à TOURS (37000) le 11 août 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.

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 Antoine Pascal CHERRIER :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Anne-Sophie Michelle CHERRIER:

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

Concernant Monsieur Arnaud Jean-Philippe CHERRIER:

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

Concernant Monsieur Alban Sébastien CHERRIER:

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Alizée Aurélie CHERRIER:

- Extrait d'acte de naissance.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

.....

III – Historique du GFA 5.A.C

1 – Constitution de la SCI 5.A.C

Suivant acte sous seing privé en date à HERBAULT du 3 décembre 2008, il a été constitué entre les comparants ci-dessus une société civile immobilière dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Forme : Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, les décrets pris pour leur application et par les présents statuts.

Objet : la société a pour objet :

- l'acquisition, par voie d'achat, d'échange, d'apport autrement, et la vente de tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis, urbains ou ruraux ainsi que tous biens immobiliers quelconques, notamment l'acquisition de la nue-propriété de parcelles de terre dépendant de la ferme « Vilgray », d'une superficie totale de 139 ha 23 a 14 ca, situées sur les communes de SAINT LUBIN EN VERGONNOIS (Loir-et-Cher) pour 122 ha 71 a 24 ca et LANDES LE GAULOIS (Loir-et-Cher) pour 2 ha 63 a 90 ca,
- la construction sur ces terres d'immeubles,
- l'administration, l'entretien, l'exploitation par bail, location ou autrement desdits biens, soit en bloc, soit par fractions,
- la réalisation de tous travaux d'améliorations et de toutes nouvelles installations conformément à la destination desdits biens,
- se porter caution hypothécaire de tous emprunts, à profit de tout organisme bancaire,
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société.

Et d'une manière générale, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Dénomination : « 5.A.C »

Siège social : La Cueillas – 41190 LANDES LE GAULOIS

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS.

Capital social : 366.000,00 euros divisé en 3.660 parts, d'une valeur de 100,00 euros chacune, entièrement libérées, attribuées aux associés de la manière suivantes en rémunération de leur apport respectif, savoir :

- . M. Antoine CHERRIER à concurrence de 2.480 parts,
- . Mme Christine CHERRIER MASSON à concurrence de 700 parts,
- . Mme Anne-Sophie CHERRIER à concurrence de 120 parts,
- . M. Arnaud CHERRIER à concurrence de 120 parts,
- . M. Alban CHERRIER à concurrence de 120 parts,
- . Mme Alizée CHERRIER à concurrence de 120 parts.

RCS : BLOIS, SIREN : 509561973

Gérance : la gérance de la société est assurée par Monsieur Antoine CHERRIER, comparant aux présentes.

2 – Décès de Madame CHERRIER MASSON

Madame Christine MASSON épouse CHERRIER est décédée tel qu'il l'a été dit ci-dessus.

Par suite de ce qui précède et en particulier des dispositions testamentaires précitée, la répartition des parts, suite au décès de Madame CHERRIER MASSON, était la suivante :

- . M. Antoine CHERRIER à concurrence de 2.480 parts,
- . Mme Anne-Sophie CHERRIER à concurrence de 295 parts,
- . M. Arnaud CHERRIER à concurrence de 295 parts,
- . M. Alban CHERRIER à concurrence de 295 parts,
- . Mme Alizée CHERRIER à concurrence de 295 parts.

3 – Transformation de la SCI 5.A.C en GFA

Aux termes d'un acte reçu par Maître THEVENIN-OLIVEIRA, notaire à MER, le 22 février 2024, les associés de la société ont décidé de transformer la SCI 5AC en GFA sans création d'un être moral nouveau, enregistré au service des impôts de BLOIS sous la référence 4104P01 2024 N 00315, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Forme : Groupement foncier agricole, sous la forme de société civile régie par la loi modifiée n° 70-1299 du 31 décembre 1970 codifiée sous les articles L 322-1 à L 322-22 du Code rural et de la pêche maritime, par le titre IX du livre III du Code civil

Objet : la société a pour objet :

- La propriété et l'administration de tous les immeubles et droits immobiliers à destination agricole composant son patrimoine.

Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société et soient conformes à la législation régissant les groupements fonciers agricoles.

Dénomination : « GFA 5.A.C »

Siège social : La Cueillas – 41190 LANDES LE GAULOIS

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS.

Capital social : 366.000,00 euros divisé en 3.660 parts, d'une valeur de 100,00 euros chacune, entièrement libérées, attribuées aux associés de la manière suivantes en rémunération de leur apport respectif, savoir :

- . M. Antoine CHERRIER à concurrence de 2.480 parts,
- . Mme Anne-Sophie CHERRIER à concurrence de 295 parts,
- . M. Arnaud CHERRIER à concurrence de 295 parts,
- . M. Alban CHERRIER à concurrence de 295 parts,
- . Mme Alizée CHERRIER à concurrence de 295 parts.

RCS : BLOIS, SIREN : 509561973

Gérance : la gérance de la société est assurée par Monsieur Antoine CHERRIER.

DONATION(S) ANTERIEURE(S) NON INCORPOREE(S)

.....

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

DONATION-PARTAGE

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

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

I – BIENS DONNES

- Biens propres de Monsieur Antoine CHERRIER

Article un

.....

Evaluation

.....

Article deux

.....

Evaluation

.....

Article trois

.....

Article quatre

.....
.....

Article cinq

.....
.....

Evaluation

.....
.....

Article six

.....
.....

Evaluation

.....
.....

Article sept

.....
.....

Evaluation

.....
.....

Article huit

.....
.....

Evaluation

.....
.....

Article neuf

.....
.....

Evaluation

.....
.....

Article dix

.....
.....

Evaluation

.....
.....

Article onze

.....

.....

Evaluation

.....

.....

Article douze

.....

.....

Evaluation

.....

.....

Article treize

.....

.....

Evaluation

.....

.....

Article quatorze

.....

.....

Evaluation

.....

.....

Article quinze

.....

.....

Evaluation

.....

.....

Article seize

La nue-propiété des parts du groupement foncier agricole ci-après désigné entrant dans le cadre des dispositions de l'article 793,1-4° du Code général des impôts :

619 parts sociales numérotées de 5 à 623 du Groupement Foncier dénommé GFA 5.A.C, dont le siège est LANDES LE GAULOIS (41190), La Cueillas, au capital de 366.000,00 €, identifiée sous le numéro SIREN 509 561 973 RCS BLOIS

.....

.....

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.

Evaluation

.....

Article dix sept

La nue-propriété des parts du groupement foncier agricole ci-après désigné entrant dans le cadre des dispositions de l'article 793,1-4° du Code général des impôts :

619 parts sociales numérotées de 624 à 1.242 du Groupement Foncier dénommé GFA 5.A.C, dont le siège est LANDES LE GAULOIS (41190), La Cueillas, au capital de 366.000,00 €, identifiée sous le numéro SIREN 509 561 973 RCS BLOIS

.....

Evaluation

.....

Article dix huit

La nue-propriété des parts du groupement foncier agricole ci-après désigné entrant dans le cadre des dispositions de l'article 793,1-4° du Code général des impôts :

619 parts sociales numérotées de 1.243 à 1.861 du Groupement Foncier dénommé GFA 5.A.C, dont le siège est LANDES LE GAULOIS (41190), La Cueillas, au capital de 366.000,00 €, identifiée sous le numéro SIREN 509 561 973 RCS BLOIS

.....

Evaluation

.....

Article dix neuf

La nue-propriété des parts du groupement foncier agricole ci-après désigné entrant dans le cadre des dispositions de l'article 793,1-4° du Code général des impôts :

619 parts sociales numérotées de 1.862 à 2.480 du Groupement Foncier dénommé GFA 5.A.C, dont le siège est LANDES LE GAULOIS (41190), La Cueillas, au capital de

366.000,00 €, identifiée sous le numéro SIREN 509 561 973
RCS BLOIS

Evaluation

Article vingt

Evaluation

II - BIENS PARTAGES

Article vingt et un

Evaluation

Article vingt deux

Evaluation

Article vingt trois

Evaluation

Article vingt quatre

Evaluation

.....

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

.....

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Madame Anne-Sophie CHEVALIER

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

.....

- La nue-propriété du bien désigné à l'article seize de la masse (parts de GFA)

.....

Attributions à Monsieur Arnaud CHERRIER

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

.....

- La nue-propriété du bien désigné à l'article dix sept de la masse (parts de GFA)

.....

Attributions à Monsieur Alban CHERRIER

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

.....

- La nue-propriété du bien désigné à l'article dix huit de la masse (parts de GFA)

.....

Attributions à Madame Alizée CHERRIER

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

.....

 - La nue-propriété du bien désigné à l'article dix neuf de la masse (parts de GFA)

PAIEMENT DES SOULTES

.....

DONT QUITTANCE

QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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

CONDITIONS PARTICULIERES

.....

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

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

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le donateur se réserve le droit de retour sur le bien présentement donné pour les cas où, de son vivant, le donataire viendrait à décéder avant lui sans descendant. Le droit de retour bénéficiera également au donateur si les descendants du donataire renoncent à sa succession ou s'ils sont indignes de lui succéder.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, l'exercice de ce droit est subordonné à une manifestation expresse de volonté du donateur.

A cet effet, le donateur disposera d'un délai de trois mois à compter de l'ouverture du droit de retour pour notifier sa décision d'exercer ledit droit, par acte extrajudiciaire ou par acte authentique, aux ayants droit du donataire.

A défaut de notification dans ce délai, le droit de retour conventionnel ne s'exercera pas.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

En raison des charges et réserves stipulées aux présentes, les **DONATEURS** leur vie durant, interdisent formellement aux **DONATAIRES**, d'aliéner sans leur concours, les biens immobiliers attribués, à peine de nullité de ces aliénations (vente, hypothèque, nantissement, donation, apport en société...).

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

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

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

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

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

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.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LE(S) BIEN(S) IMMOBILIER(S)

.....

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

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

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

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

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

« Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et extraordinaires suivantes :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

- *L'approbation des comptes.*
- *L'affectation et la répartition des résultats.*
- *La nomination, la rémunération, la révocation du ou des gérants.*

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

- *La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.*
- *L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.*
- *Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales.*
- *Le droit de vote.*

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué. »

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

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

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

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

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

.....

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

- Jouissance des lieux :

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

- Assurance contre l'incendie :

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

- Embellissement :

L'usufruitier pourra effectuer dans le bien dont il s'agit, si le **BIEN** donné est un immeuble bâti, tous travaux de décors et d'embellissement dans la mesure où lesdits travaux ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble, et ne sont pas interdits par un règlement ou soumis à autorisation préalable.

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

- Réparations :

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

- Impôts et taxes :

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

.....

Du chef du GFA 5AC

Un état hypothécaire obtenu à la date du 15 juin 2026, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

.....

DIAGNOSTICS

.....

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession.

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

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

Les statuts de la société ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

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 social

Le capital reste fixé à la somme reste fixé à la somme de TROIS CENT SOIXANTE-SIX MILLE EUROS (366 000,00 EUR) et est divisé en 3.660 parts de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, entièrement souscrites et libérées, numérotées de 1 à 3.660 attribuées, savoir :

. Monsieur Antoine CHERRIER 4 parts en toute propriété numérotée 1 à 4 soit 4 parts

. Madame Anne-Sophie CHEVALIER née CHERRIER
 - 295 parts en toute propriété numérotés de 2.481 à 2.775 .. 295 parts
 - 619 parts en nue-propriété (sous l'usufruit de Mr Antoine CHERRIER) numérotées de 5 à 623 619 parts

. Monsieur Arnaud CHERRIER
 - 295 parts en toute propriété numérotés de 2776 à 3.070 .. 295 parts
 - 619 parts en nue-propriété (sous l'usufruit de Mr Antoine CHERRIER) numérotées de 624 à 1.242 619 parts

. Monsieur Alban CHERRIER
 - 295 parts en toute propriété numérotés de 3.071 à 3.365 .. 295 parts
 - 619 parts en nue-propriété (sous l'usufruit de Mr Antoine CHERRIER) numérotées de 1.243 à 1.861 .. 619 parts

. Madame Alizée CHERRIER
 - 295 parts en toute propriété numérotés de 3.366 à 3.660 .. 295 parts
 - 619 parts en nue-propriété (sous l'usufruit de Mr Antoine CHERRIER) numérotées de 1.862 à 2.480 .. 619 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social..... 3.660 parts

Publication :

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

Opposabilité des mutations de parts

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

Monsieur Antoine CHERRIER, gérant de la société, intervient aux présentes pour reconnaître l'opposabilité de la présente donation.

Les parties sont informées que la mutation de parts devient opposable aux tiers après accomplissement des formalités susvisées et en outre, après publication au registre du commerce et des sociétés des statuts mis à jour consécutivement aux présentes.

Il est précisé que, si la société ne procède pas à cette formalité de publicité, l'une quelconque des parties dispose de la faculté de faire procéder au dépôt des présentes, après mise en demeure du dirigeant restée vaine et en justifiant de la saisine du juge des référés en application de l'article L 123-5-1 du Code de commerce. Ce dépôt a alors pour effet de rendre la mutation des parts sociales opposable aux tiers à titre conservatoire, jusqu'à l'accomplissement des formalités de publicité des statuts mis à jour.

ORIGINE DE PROPRIETE

.....

TELEDECLARATIONS SAFER

LOI SEMPASTOUS

Depuis le 1^{er} avril 2023, toutes opérations concernant les parts sociales de sociétés ayant une destination ou un objet agricole, doivent faire l'objet d'une télédéclaration auprès de la SAFER.

S'agissant de la donation partage objet des présentes, entre parents jusqu'au 4^{ème} degré inclus, celle-ci fait l'objet d'une exemption.

Une télédéclaration a été effectuée auprès de la SAFER le 23 juin 2026 ci-annexée.

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 du LOIR ET CHER et à la SAFER de la VIENNE en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du même Code.

Un exemplaire de ces notifications ainsi que les accusés de réception sont annexés.

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.

BIENS EXONERES

Parts de groupement foncier agricole

Les parts, susvisées aux articles seize, dix-sept, dix-huit et dix-neuf, conformément aux dispositions de l'article 793, 1 4° du Code général des impôts, sont exonérées des droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois quarts de la valeur nette transmise, savoir :

- Jusqu'à 600 000 euros et à concurrence de moitié au-delà de cette somme :
 - si elles ont été détenues pendant plus de deux ans, ou moins de deux ans à la condition que le donateur soit le fondateur dudit groupement et qu'il a effectué des apports constitués exclusivement par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole,
 - si elles sont conservées pendant une durée de cinq ans par le donataire.
- Jusqu'à 20 000 000 euros, aux mêmes conditions que précitées, lorsque les biens sont conservés pendant dix-huit ans.

Il est ici précisé que les statuts du groupement interdisent l'exploitation en faire-valoir direct et que les immeubles à destination agricole constituant le patrimoine du groupement ont été donnés à bail à long terme au profit de Madame Anne-Sophie CHEVALIER née CHERRIER dans les conditions prévues par les articles L 416-1 à L 416-6, L 416-8 et L 416-9 du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître THEVENIN-OLIVEIRA, notaire à MER, le 30 mai 2024, publié au service de la publicité foncière de BLOIS 1 , le 26 juin 2024, volume 2024P, numéro 7036.

Il est rappelé aux parties que cette exonération ne s'applique pas lorsque le bail a été consenti depuis moins de deux ans au jour de la transmission, si la donation intervient au profit du preneur ou d'un membre de sa famille. Il est ici précisé que ledit bail a plus de deux ans.

Pour l'application de cette exonération partielle, le **DONATAIRE** déclare remplir les conditions précitées et s'engage à conserver ce bien pendant cinq années à compter de ce jour.

Lorsque la condition relative à la durée de conservation n'est pas respectée, les droits sont rappelés, majorés de l'intérêt de retard, dans le cadre de l'article 1727 du même Code.

Sous réserve que le bien ait été conservé pendant cinq ans, le non-respect de la conservation du bien pendant dix-huit ans n'aura pas pour effet de remettre en cause la totalité de l'exonération partielle. Elle sera uniquement remise en cause à hauteur de la fraction de la valeur du bien supérieure à 600 000 euros qui a bénéficié de l'exonération partielle de 75 % au lieu de celle de 50 %.

Les parties déclarent être informées que l'une des opérations suivantes peut constituer une cause de déchéance, si elle intervient pendant l'engagement de conservation :

- la réduction du capital social du groupement avec annulation des parts,
- la transformation en société civile immobilière,
- la mutation des parts en démembrement,
- la vente par le groupement d'une partie des biens loués entraînant une dénaturation de son objet.

Biens loués par bail à long terme

.....

DECLARATIONS FISCALES

.....

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

.....

DECLARATION ESTIMATIVE

.....

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

.....

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>.

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.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 23 pages, sans renvoi ni mot nul.

