

Acte N° 9033

Dossier N° 2023000588

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
LE VINGT-HUIT DECEMBRE

A CAEN (14000), 5 rue Sadi Carnot, au siège de l'Office Notarial,

Maître Pierre ROSET soussigné, notaire associé de la Société à responsabilité limitée dénommée "NOTAIRES CARNOT" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à CAEN (14000), 5 rue Sadi Carnot,

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

<b>DONATION ENTRE VIFS</b>
----------------------------

IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE

Donateurs

Monsieur François Jean Bernard **MONTEL**, cadre bancaire, et Madame Isabelle **MAUDUGON**, sans profession, demeurant ensemble à BIARRITZ (64200), 3 Ter Avenue François Mauriac " Résidence Allegro",

Nés savoir :

- Monsieur **MONTEL** à TOULOUSE (31000), le 3 juillet 1972,
- Madame **MAUDUGON** à LA TRONCHE (38700), le 4 juillet 1971.

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CASTANIE Notaire à BEZIERS (34500), le 28 décembre 1997, préalablement à leur union célébrée à la mairie de BIARRITZ (64200), le 24 avril 1998.

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

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

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

**D'UNE PART**

### Donataires

Madame Camille Irène Hélène Marie **MONTEL**, salariée, demeurant à CAEN (14000) 85 rue de l'Oratoire,

Née à BAYONNE (64100), le 24 novembre 1999.

Célibataire.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Matthieu Bernard Jean François **MONTEL**, étudiant, demeurant à PARIS (75013), 67, rue Pascal,

Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), le 20 avril 2002.

Célibataire.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Et

Madame Clara Gabrielle Marie **MONTEL**, lycéenne, demeurant à BIARRITZ (64200), 3 Ter Avenue François Mauriac " Résidence Allegro",

Née à ECULLY (69130), le 18 décembre 2007.

Célibataire.

De nationalité française.

Mineure, sous régime de l'administration légale, née du mariage de Monsieur François MONTEL et de Madame Isabelle MAUDUGON, ainsi qu'il résulte d'une copie de son acte de naissance ci-annexée.

Ils exercent en commun l'autorité parentale.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

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

### **ENSEMBLE D'AUTRE PART**

#### Lien de parenté – Qualités des DONATAIRES

Madame Camille MONTEL, Monsieur Matthieu MONTEL et Madame Clara MONTEL sont les enfants et seuls présomptifs héritiers pour un tiers (1/3) de Monsieur François MONTEL et Madame Isabelle MAUDUGON ainsi déclaré.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur François **MONTEL** et Madame Isabelle **MAUDUGON**, tous deux non présents, ici représentés par Madame Elsa COJAN, collaboratrice en l'Office, domiciliée professionnellement à CAEN, 5 rue Sadi Carnot, en vertu de la procuration authentique qui lui a été donnée suivant acte reçu par Maître ROSET, notaire à CAEN, le 28 décembre 2023, dont une copie authentique est ci-annexée.

#### **Annexe 1 : Procuration M et Mme MONTEL**

- Madame Camille **MONTEL** est ici présente.

- Monsieur Matthieu **MONTEL**, non présent, est ici représenté par Madame Camille MONTEL, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte reçu par Maître ROSET, notaire à CAEN, le 28 décembre 2023, dont une copie authentique est ci-annexée.

#### **Annexe 2 : Procuration Matthieu MONTEL**

- Madame Clara **MONTEL**, mineure est ici non présente mais représentée par Monsieur François

MONTEL et Madame Isabelle MAUDUGON, ses parents et administrateurs légaux ainsi qu'il en a été justifié ci-dessus, eux-mêmes, non présents et représentés par Madame Elsa COJAN, collaboratrice en l'Office, domiciliée professionnellement à CAEN, 5 rue Sadi Carnot, en vertu de la procuration authentique qui lui a été donnée suivant acte reçu par Maître ROSET, notaire à CAEN, ainsi qu'il a été plus amplement développé ci-dessus.

#### CAPACITE DES PARTIES

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

Elles déclarent notamment :

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

#### EXPOSÉ

Préalablement, il est exposé ce qui suit :

#### Constitution de la société civile immobilière (SCI) dénommée « 18-20-24 »

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 10 mai 2015, il a été constitué une société civile immobilière dénommée « **18-20-24** » (ci-après « la SCI » ou « la Société »), dont le siège social est à PARIS (75013), 65 boulevard Saint Marcel, alors au capital social de MILLE EUROS (1.000,00 €).

La durée de la Société est de 99 années.

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro SIREN 508 266 822.

Le capital social se répartissait initialement de la manière suivante :

A Monsieur François **MONTEL**

Les parts numérotées de 1 à 35 inclus,

Ci,..... 35 parts en pleine propriété

A Madame Isabelle **MONTEL**

Les parts numérotées de 36 à 70 inclus,

Ci,..... 35 parts en pleine propriété

A Madame Camille **MONTEL**

Les parts numérotées de 71 à 80 inclus,

Ci,..... 10 parts en pleine propriété

A Monsieur Matthieu **MONTEL**

Les parts numérotées de 81 à 90 inclus,

Ci,..... 10 parts en pleine propriété

A Madame Clara **MONTEL**

Les parts numérotées de 91 à 100 inclus,

Ci,..... 10 parts en pleine propriété

*La numérotation des parts sociales ne figurant pas dans les statuts, les associés s'entendent pour répartir les titres de la manière sus-énoncée.*

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

### DONATION

Le DONATEUR fait donation entre vifs **EN AVANCEMENT DE PART SUCCESSORALE**, aux DONATAIRES qui acceptent expressément, de la **NUE-PROPRIETE** des biens dont la désignation suit :

## ARTICLE UN

### Biens indivis

**La NUE-PROPRIETE des biens et droits ci-après (chacun des donataires recevant 1/3 indivis en nue-propiété) :**

### Désignation de l'ensemble immobilier

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé RESIDENCE ALLEGRO, situé sur la commune de BIARRITZ (64200), Avenue François Mauriac " Résidence Allegro",

Lesdits volumes consistant, savoir :

- Le VOLUME NUMERO UN (1) sur lequel est édifié l'ensemble immobilier dénommé "ALLEGRO", consistant en un volume de formes irrégulières composé de différentes fractions communicant entre elles et comprenant :

1-1 Une fraction comprenant le droit de tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude 40,69 m N.G.F. , inscrit à l'intérieur de la parcelle AX 519 d'une contenance de 1033 m<sup>2</sup> et figurant sous teinte rose sur le plan

Elle est délimitée

a) Horizontalement

- Au nord : par la rue François Mauriac,
- Au sud : par le volume n IV,
- A l'est : par le volume n II,
- A l'ouest : par la SCI LE BALCON.

b) Verticalement :

- Limite basse : sans limitation,
- Limite haute •

I) sous la partie bâtie, la surface du radier du 2ème sous-sol du bâtiment s'établissant à une altitude de 40,69 m.

2) sous la partie non bâtie, la sous-face du sol naturel, dont l'altitude s'établit à la cote 46,09.

1-2 : Une fraction d'une superficie approximative de 1033 m<sup>2</sup> ; ce lot est destiné à la construction d'une résidence comportant 2 niveaux de sous-sol, un rez-de-chaussée et 6 étages. Il est décomposé en 4 sous-volumes, à savoir :

1-21 • Une fraction d'une base de 1033 m<sup>2</sup> environ, délimitée à l'intérieur d'un liseré rose au plan N O 3 à partir de la cote moyenne basse de 40,69 m et jusqu'à la cote moyenne haute de 46,19 m correspondant à la surface de la dalle du rez-de-chaussée, comme indiqué sur le plan des coupes. Et le droit de réaliser à l'intérieur de cette fraction des aires de dessertes correspondantes, les caves, les locaux et escalier et de l'ascenseur, les locaux techniques.

Elle est délimitée

a) Horizontalement

- Au nord : par le sous-volume 1-3

- Au Sud : par le volume N IV
- A l'Ouest : par la SCI LE BALCON

b) verticalement

Limite basse : la surface du radier du 2ème sous-sol s'établissant à la cote 40,69

Limite haute : la surface de la dalle du rez-de-chaussée s'établissant à la cote 46,09

I- 21-1 : servitudes

Cette fraction est partiellement grevée d'une servitude de passage la plus étendue au profit des volumes N II et III.

Attendu que les volumes II et III étant desservis depuis la rue François Mauriac par un accès unique situé sur le volume I, il est constitué une servitude de passage à titre gratuit, sur la partie dudit volume et au profit des volumes II et III, et ce, afin de permettre l'accès aux aires de stationnement.

Une servitude sera créée au profit de toute personne chargée de l'entretien ou des réparations de quelques nature que ce soit, pour permettre l'accès aux escaliers, ascenseur ou locaux techniques.

Cette servitude s'exercera en tout temps, à titre perpétuel et de la manière la plus étendue. Les fonds servants ou dominants communiqueront sans qu'il y ait aucune porte ou empêchement, de quelque nature que ce soit.

I-22 : Une fraction d'une base de 401 m2 environ, délimitée à l'intérieur d'un liseré tireté rose au plan N 5 à partir de la cote moyenne basse de 46, 19 m correspondant à la surface de la dalle du rez-de-chaussée, jusqu'à la cote 50,04 correspondant à la surface de la dalle du 1er étage. Et le droit de réaliser à l'intérieur de cette fraction, des locaux destinés à l'usage commercial, professionnel et d'habitation, les couloirs de desserte, les locaux de l'escalier et de l'ascenseur, les locaux techniques.

Elle est délimitée

a) Horizontalement

Au Nord : par le sous volume 1 23

Au Sud : par le sous volume N IV

A L'Est : par le volume II A l'Ouest : par la SCI LE BALCON

b) Verticalement

Limite basse : la surface du radier du rez-de-chaussée s'établissant à la cote 46,19

Limite haute : la surface de la dalle du 1er étage s'établissant à la cote 50,04

1-23 : Une fraction d'une base de 53,00 m2 environ, délimitée à l'intérieur d'un liseré bleu au plan NP 5 à partir de la cote moyenne basse 46, 19 correspondant à la surface de la dalle du rez-de-chaussée, jusqu'à la cote 50,04 correspondant à la surface de la dalle du 1er étage. Et le droit de réaliser à l'intérieur de cette fraction une galerie couverte, ouverte à la circulation publique.

Elle est délimitée

a) Horizontalement

- Au Nord : par le sous-volume 1-3

- Au Sud : Par le sous-volume N 1-22

- A l'Est : par le volume II

- A l'Ouest : Par la SCI LE BALCON

b) Verticalement

Limite basse : la surface du radier du rez-de-chaussée s'établissant à la cote 46,19

Limite haute : la surface de la dalle du 1er étage s'établissant à la cote 50,04.

1-24 : Une fraction d'une base de 428 m2 environ délimitée à l'intérieur d'un liseré tireté violet au plan N O 6, à partir de la cote moyenne basse 50,04 correspondant à la surface de la dalle du 1er étage et sans limitation haute. Et le droit de réaliser à l'intérieur de cette fraction des locaux à usage professionnel et d'habitation, les couloirs de desserte, les locaux de l'escalier et de l'ascenseur, sur 6 niveaux.

Elle est délimitée

a) Horizontalement

Au Nord : par le sous-volume 1-3

Au Sud : par le volume N IV-3  
 A l'Est : par le volume II  
 A l'Ouest : Par la SCI LE BALCON.

b) Verticalement

Limite basse : la surface de la dalle du 1er étage s'établissant à la cote 50,04 Limite haute : sans limitation

1-3 : Une fraction constituée par la partie située entre le domaine public (rue François Mauriac) et la résidence, destiné à l'usage de jardin, d'une superficie de 45 m<sup>2</sup> environ, délimité à l'intérieur d'un liseré tireté jaune au plan N 5 à partir de la cote moyenne nasse 46,09 correspondant à la surface du sol naturel et sans limite haute.

Elle est délimitée

a) Horizontalement :

- Au Nord : par la rue François Mauriac
- Au Sud : par le sous volume 1 23
- A l'Est : par le volume N II - A l'Ouest : Par la SCI LE BALCON.

b) Verticalement

Limite basse : la surface du sol naturel s'établissant à la cote 46,09 Limite haute : sans limitation.

LE VOLUME NUMERO QUATRE (4), consistant en un volume de forme irrégulière composé de différentes fractions communiquant entre elles et comprenant

IV-I : Une fraction comprenant le droit de tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude 40,69 m NGF inscrit à l'intérieur de la parcelle AX N 519 d'une contenance de 559 m<sup>2</sup> et figurant sous teinte grise sur le plan NO 2.

Elle est en nature de terre-plein.

Elle est délimitée

a) horizontalement :

- Au Nord : par le Volume I
- Au Sud : Par le jardin de la ZAC
- A l'Est : par le volume N II - A l'Ouest : Par la SCI LE BALCON

b) Verticalement

Limite basse : sans limitation

Limite haute

1) sous la partie destinée à recevoir la piscine, la sous-face du radier de la piscine s'établissant à la cote 43,59

2) sous la partie non bâtie, la sous-face du sol naturel dont l'altitude s'établit à la cote 46,09.

IV-2 : Une fraction d'une superficie approximative de 552 m<sup>2</sup> délimitée à l'intérieur d'un liseré tireté gris au plan NO 5 à partir de la surface du sol naturel s'établissant à la cote 46,09.

Et le droit de réaliser à l'intérieur de ce volume la construction d'une piscine d'un bâtiment technique sanitaire-vestiaire, le surplus restant en jardin d'agrément.

Il est limité

a) Horizontalement •

- Au Nord : par le volume I
- Au Sud : par le jardin de la ZAC
- A l'est : par le volume N II - A l'Ouest : par la SCI LE BALCON.

b) verticalement :

Limite basse : la surface du sol naturel s'établissant à la cote 46,09 et la surface du radier de la piscine s'établissant à la cote 43,59. Limite haute : sans limitation

IV-21 Servitudes :

Cette fraction est grevée d'une servitude de passage la plus étendue au profit des fractions 1-22 et 1-24 du volume I.

Cette servitude bénéficiera également à toute personne chargée de l'entretien ou des réparations de quelque nature que ce soit, à réaliser dans le présent volume.

Cette servitude s'exercera en tout temps, à titre perpétuel et de la manière la plus étendue.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AX	519	Av François Mauriac	0	30	12
<b>Contenance Totale :</b>			<b>0ha 30a 12ca</b>		

La copie du plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

**Annexe 3 : Plan cadastral**

La copie du modèle 1 est demeurée ci-annexée.

**Annexe 4 : Modèle 1**

#### Désignation des biens et droits immobiliers

##### **- LE LOT NUMERO MILLE DIX-HUIT (1018) :**

Un appartement situé au troisième étage de la Résidence Allegro, comprenant : une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un WC, trois placards et deux balcons.

Et les trois cent quatre /dix millièmes (304 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### **- LE LOT NUMERO MILLE QUARANTE-DEUX (1042) :**

Un box situé au premier sous-sol de la Résidence Allegro, accès par l'entrée unique située à l'extrême droite de la résidence, le couloir AL, sixième emplacement à droite.

Et les vingt-neuf [dix millièmes (29 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### **- LE LOT NUMERO MILLE SOIXANTE-SEPT (1067) :**

Un cellier situé au premier sous-sol de la Résidence Allegro, accès par l'entrée commune, le sas situé à droite en sortant de l'ascenseur, le dégagement commun aux lots 1052 à 1082 inclus, porte au fond à gauche, le dégagement commun aux lots 1066 à 1079 inclus, deuxième porte à droite.

Et les trois /dix millièmes (31/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### État descriptif de division et règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MONGRAND notaire à BAYONNE (64100), le 17 août 1993, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 14 septembre 1993, volume 1993 P numéro 6322.

Ledit acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MONGRAND notaire à BAYONNE (64100), le 29 décembre 1993 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 4 février 1994, volume 1994 P numéro 856.

Effet relatif

Ces biens sont entrés dans le patrimoine de Monsieur François MONTEL et Madame Isabelle MAUDUGON, savoir :

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BOMPOINT, notaire à BIARRITZ (64200), le 23 décembre 2011 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 5 janvier 2012, volume 2012 P numéro 164.

Evaluation

Lesdits biens et droits immobiliers évalués en toute propriété à la somme de **SEPT CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (765 000,00 €)**.

Etant ici précisé que Monsieur François MONTEL en détient 50 % et Madame Isabelle MAUDUGON, 50 %.

Etant ici précisé que l'usufruit des biens et droits appartient à Monsieur et Madame François MONTEL compte tenu de leurs âges, étant évalué à 50 %.

La nue-propriété de Monsieur François MONTEL s'élève à CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (191 250,00 €), et la nue-propriété de Madame Isabelle MAUDUGON s'élève à CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (191 250,00 €).

**Soit par chacun des DONATEURS, une valeur de CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS**

Ci, ..... 191.250,00 €

**Soit ensemble une valeur de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS,**

Ci, ..... 382 500,00 €

**Soit pour chacun des DONATAIRES, une valeur de CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS,**

Ci, .....127.500,00 €

**ARTICLE DEUX**Biens personnels à Monsieur François MONTEL

**La NUE-PROPRIETE** des TRENTE-TROIS (33) parts sociales de la société dénommée « **18-20-24** », dont les caractéristiques sont mentionnées dans l'exposé qui précède, numérotées de 3 à 35 ;

La valeur vénale d'une part sociale est de DEUX MILLE TROIS CENTS (2 300,00 €).

Soit pour les trente-trois parts sociales données, une valeur en pleine propriété de SOIXANTE-QUINZE MILLE NEUF CENTS (75 900,00 €).

L'usufruit réservé par Monsieur François MONTEL, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à TRENTE-SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (37 950,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule **NUE-PROPRIETE**, une valeur de TRENTE-SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (37 950,00 €).

Ci, ..... 37 950,00 €

**Soit pour chacun des DONATAIRES ayant vocation à recevoir 11 parts en nue-propriété ainsi qu'il va être précisé ci-après, une valeur de DOUZE MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS,**

Ci, ..... 12.650,00 €

## ARTICLE TROIS

### Biens personnels à Madame Isabelle MONTEL

La **NUE-PROPRIETE** des TRENTE-TROIS (33) parts sociales de la société dénommée « **18-20-24** », dont les caractéristiques sont mentionnées dans l'exposé qui précède, numérotées de 38 à 70 ;

La valeur vénale d'une part sociale est de DEUX MILLE TROIS CENTS (2 300,00 €).

Soit pour les trente-trois parts sociales données, une valeur en pleine propriété de SOIXANTE-QUINZE MILLE NEUF CENTS (75 900,00 €).

L'usufruit réservé par Madame Isabelle MONTEL, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à TRENTE-SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (37 950,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule **NUE-PROPRIETE**, une valeur de TRENTE-SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (37 950,00 €).

Ci, ..... 37 950,00 €

Soit pour chacun des **DONATAIRES** ayant vocation à recevoir 11 parts en nue-propiété ainsi qu'il va être précisé ci-après, une valeur de DOUZE MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS,

Ci, ..... 12.650,00 €

& C

**TOTAL des biens donnés : QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS,**

Ci, ..... 458.400,00 €

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

### PROPRIETE-JOISSANCE

Les **DONATAIRES** auront la propriété du des biens donnés à compter de ce jour. Ils en auront la jouissance à l'extinction de l'usufruit.

### ATTRIBUTION DES PARTS SOCIALES

Concernant les parts sociales, les **DONATAIRES** en seront attributaires de la manière suivante :

#### Au profit de Madame Camille MONTEL :

La nue-propiété des 22 parts sociales numérotées de 3 à 13 inclus sous l'usufruit de Monsieur François MONTEL et de 38 à 48 inclus sous l'usufruit de Madame Isabelle MONTEL

#### Au profit de Monsieur Matthieu MONTEL :

La nue-propiété des 22 parts sociales numérotées de 14 à 24 inclus sous l'usufruit de Monsieur François MONTEL et de 49 à 59 inclus sous l'usufruit de Madame Isabelle MONTEL

#### Au profit de Madame Clara MONTEL :

La nue-propiété des 22 parts sociales numérotées de 25 à 35 inclus sous l'usufruit de Monsieur François MONTEL et de 60 à 70 inclus sous l'usufruit de Madame Isabelle MONTEL.

## RESERVE D'USUFRUIT

Chacun des DONATEURS constitue un usufruit sur le BIEN donné par lui. Cet usufruit étant créé sur sa propre-tête.

Par l'effet du présent acte, chacun des donateurs aura l'usage et la jouissance exclusive de l'immeuble et des titres donnés par lui. L'usufruit prendra fin en son entier à son décès.

## RESERVE D'USUFRUIT ET USUFRUIT SUCCESSIF

### I. Usufuit en premier

Chaque DONATEUR constitue sur sa tête, un usufruit sur le bien qu'il donne aux présentes.

Par l'effet du présent acte, chaque DONATEUR aura l'usage et la jouissance exclusive dudit bien donné. L'usufruit ainsi constitué prendra fin au moment du prédécès du DONATEUR constituant.

L'usufruit constitué par le DONATEUR survivant continuera de produire ses effets jusqu'au décès de son propre constituant.

### II. Usufuit en second

Chaque DONATEUR constitue au profit de l'autre, un usufruit en second sur chaque bien ou portion de bien qu'il donne aux présentes.

Chacun d'eux, après y avoir consenti, accepte expressément cette libéralité.

Ledit usufruit en second s'ouvrira au moment du prédécès du DONATEUR constituant, au profit du survivant des DONATEURS. Il s'exercera à la suite de l'extinction de l'usufruit en premier constitué ci-avant lequel prendra fin au moment du précédé du DONATEUR constituant.

### III. Situation du DONATAIRE au cours de l'exécution de l'usufruit en premier et en second

La propriété transmise au DONATAIRE ne sera libérée des charges réelles que représentent les usufruits en premiers et en second qu'au décès du survivant de ses père et mère, codonateur aux présentes.

De sorte qu'il n'en aura la jouissance que par l'extinction du droit du dernier appelé. A cette dernière date, la jouissance du DONATAIRE s'exercera, soit par la perception des loyers si le bien est loué, soit par la prise de possession réelle s'il est libre de location et occupation.

## MODALITE D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE ET SUCCESSIF

Ce droit s'exercera sous les conditions suivantes :

- 1) Le **DONATEUR** sera dispensé de fournir caution et de faire dresser état du ou des **BIENS** donnés, lesquels sont d'ailleurs reconnus par les parties être en bon état.
- 2) Le **DONATEUR**, jouira « raisonnablement » des **BIENS** donnés, en ayant le pouvoir de céder ce droit et de consentir une location, même partielle. Conformément à l'article 582 du code civil, il percevra les fruits que peut produire les **BIENS** dont il a l'usufruit sans que le **DONATAIRE** ne puisse rien réclamer.
- 3) Le **DONATEUR** maintiendra les immeubles, dans la mesure où ils sont bâtis, en bon état de réparations, grosses ou menues. Il pourra en changer la destination et faire tous décors et embellissements qu'il voudra dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propriétaire, sans indemnité.
- 4) Le **DONATEUR** devra avertir le **DONATAIRE** de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.
- 5) Le **DONATEUR** acquittera les réparations locatives qui deviendraient nécessaires ainsi que toutes les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 dudit Code. Il devra les faire exécuter à ses frais, sans que le **DONATAIRE** puisse réclamer d'indemnité, quelle que soit la durée des travaux.

- 6) Le **DONATEUR** devra, ainsi qu'il s'y oblige dès à présent, payer tous impôts et notamment la taxe d'habitation et les impôts foncier, contributions et charges de toute nature autres que les charges extraordinaires qui grèvent et grèveront le ou les biens dont il s'agit. **Etant observé que le DONATEUR est seul inscrit en qualité de redevable aux rôles de la taxe foncière.**
- 7) Le **DONATEUR** continuera la police d'assurance contre l'incendie et autres risques, en acquittera les primes et fera constater la mutation par un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire avec stipulation qu'en cas de sinistre l'indemnité devra être utilisée exclusivement à la réparation ou à la reconstruction de l'immeuble sinistré, sauf accord contraire des parties.
- 8) Le **DONATEUR** acquittera le coût de ses consommations d'eau, de gaz s'il y a lieu, d'électricité, et toutes autres fournitures.
- 9) Le **DONATEUR** aura la faculté de renoncer, si bon leur semble, à toute époque, au droit d'usufruit présentement réservé à son profit et d'abandonner la jouissance du ou des **BIENS** au **DONATAIRE** en prévenant ce dernier de leur intention à cet égard, par lettre recommandée avec accusé de réception, **un mois** à l'avance.
- 10) De son côté, le **DONATAIRE** devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

#### **RESERVE DU DROIT DE RETOUR**

Pour chacun des **DONATAIRES** aux présentes, les **DONATEURS** ou le survivant d'eux font réserve expresse à son profit du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés ou sur ceux qui en seront la représentation, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil :

- soit pour le cas du prédécès du **DONATAIRE** n'ayant pas de descendant ;
- soit le cas échéant pour le cas du prédécès du **DONATAIRE et de tous ses descendants**, quelle que soit l'origine de la filiation ;
- soit encore pour le cas du prédécès du **DONATAIRE** dans l'hypothèse où ses descendants lui survivent.

Pour chacune de ces hypothèses, le **DONATEUR** devra faire connaître sa volonté d'exercer ou non son droit de retour, dans les six (6) mois suivant la date du décès du **DONATAIRE**, par courrier recommandé ou tout moyen équivalent adressé soit directement aux héritiers légaux ou testamentaires du **DONATAIRE**, soit au notaire en charge du règlement de la succession.

À défaut d'avoir fait connaître son option dans le délai imparti, le donateur sera réputé n'avoir pas exercé son droit de retour.

En cas d'accroissement du bien donné par accession, le droit de retour joue sur la chose dans son état au jour du décès du **DONATAIRE**. Toutefois la succession du **DONATAIRE** a alors droit à une indemnité selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

Toutefois, le **DONATEUR** pourra exercer à son choix le droit de retour simplement en valeur, et si ce bien a été aliéné soit sur sa valeur au jour de son aliénation ou si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, sur la valeur de ce nouveau bien à l'époque du décès du **DONATAIRE** d'après son état au jour de l'aliénation.

Le **DONATEUR** entend que l'exercice du droit de retour ci-dessus réservé fasse obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs (en usufruit) que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de toute personne.

## RENONCIATION À L'ACTION EN RÉDUCTION ÉVENTUELLE CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS

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 présumptifs 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. »*

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.

### En conséquence de ce qui précède :

Pour le cas où une telle aliénation ou une telle constitution de garantie viendrait à être autorisée par le **DONATEUR** dans un acte postérieur aux présentes, le **DONATEUR** et les **DONATAIRES**, seuls enfants du **DONATEUR** donnent dès à présent leur consentement prévus par l'article 924-4, alinéa 2 du Code civil, chacun en ce qui le concerne et en pleine connaissance de cause, à tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit du bien donné ou à la constitution de droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques portant sur le bien donné, à laquelle le **DONATAIRE** pourra procéder, voulant que par l'effet de ce consentement, et conformément aux dispositions de l'article 924-4 du Code civil, l'action en réduction ne puisse alors être exercée contre le tiers bénéficiaire de l'aliénation.

En conséquence, aucun des enfants du **DONATEUR** 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 **DONATEUR** par l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

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

## INTERDICTION GENERALE D'ALIENER ET DE DONNER EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mutations des **parts sociales et de l'immeuble** présentement donnés ainsi que toute mise en garantie de toutes formes de ces biens, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable dudit **DONATEUR**.

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner et de donner en garantie limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR** et du **survivant des DONATEURS**.

En outre, s'agissant le cas échéant d'une donation faite par deux **DONATEURS** avec constitution d'un usufruit successif sur la tête de chacun des **DONATEURS**, chacun des **DONATEURS** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner et de donner en garantie soit également stipulée en faveur du bénéficiaire de l'usufruit successif.

Précision étant ici faite au **DONATEUR** que postérieurement à la présente donation, l'accord du **DONATAIRE** sera nécessaire à l'effet de vendre ou de muter la pleine propriété ou tout droit réel de chaque bien ici donné à un tiers. Le **DONATEUR** déclare avoir été parfaitement informé de cette situation par le notaire soussigné et déclare vouloir procéder à la donation du bien objet des présentes.

Le **DONATEUR** pourra reporter la même interdiction d'aliéner sur les parts sociales ou tout bien venant subroger les biens donnés aux présentes.

### **EXCLUSION DE COMMUNAUTE OU SOCIETE D'ACQUETS OU INDIVISION**

Le DONATEUR stipule expressément, comme condition de la présente donation, que les biens objet des présentes ne devront faire partie d'aucune communauté existante ou à venir des DONATAIRES COPARTAGES, ni d'aucune société d'acquêts ou d'indivision, que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou lors d'un changement de régime matrimonial ou par la signature d'un pacte civil de solidarité.

Cette interdiction s'appliquera également aux biens qui viendraient à leur être subrogés.

Cette interdiction est limitée à la vie du DONATEUR et du survivant des DONATEURS.

#### **Action révocatoire**

A défaut par les DONATAIRES, ou l'un d'eux d'exécuter les charges et conditions prévues au présent acte, le DONATEUR pourra faire prononcer la révocation de la donation contre le DONATAIRE défaillant, trente (30) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

### **OBLIGATION EN CAS DE CESSION DES BIENS DONNES**

A titre de condition déterminante de la présente donation, le **DONATEUR** stipule, qu'en cas de cession conjointe des biens et droits présentement donnés en nue-propriété, et à sa seule demande, il pourra exercer, à son libre choix, l'une des trois options suivantes, ce que tous les **DONATAIRES** acceptent :

- **1<sup>ère</sup> option** : Par dérogation aux dispositions supplétives de l'article 621 du Code civil, le DONATEUR pourra exiger que l'usufruit et la nue-propriété soient reportés, en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle, sur le prix de vente et sur tous biens qui pourraient être acquis en remploi.

Le choix des biens à acquérir et le mode d'investissement sera déterminé de concert entre usufruitier et nu-propriétaire. En cas de contestation entre les nus-propriétaires et l'usufruitier sur la nature des remplois à effectuer, l'autorité chargée de les départager, devra prendre en considération l'intérêt de l'usufruitier en privilégiant autant que possible un investissement de nature à lui assurer des revenus sûrs et périodiques.

Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du DONATEUR pour l'usufruit et des DONATAIRES pour la nue-propriété des biens donnés par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivie d'un remploi, d'échange ou d'apport.

- **2<sup>ème</sup> option** : le DONATEUR pourra exiger, conformément aux dispositions de l'article 621 du Code civil, qu'il soit procédé à la répartition du produit de la cession des biens démembrés objet des présentes ou des biens qui auraient pu leur être subrogés par application de la 1<sup>ère</sup> option, en fonction du barème de l'article 669 du Code Général des Impôts ou de tout autre barème qui aurait pu lui être substitué.
- **3<sup>ème</sup> option** : En cas de cession des biens donnés, Le DONATEUR pourra exiger, à première demande de leur part, et conformément à l'article 587 du Code civil, que l'usufruit constitué à son profit soit converti en un quasi-usufruit sur le produit de la cession.

Les liquidités seront remises à l'usufruitier sur leur seule quittance et sans obligation de faire emploi, les nus-propriétaires étant alors créancier à terme de l'usufruitier d'une somme égale au produit de la cession des biens démembrés.

### **RAPPORT**

#### **Modalités du rapport**

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le DONATAIRE à raison de la présente donation.

### **PRETS EN COURS**

DONATEURS et DONATAIRES déclarent qu'à ce jour, la Société et eux-mêmes ont souscrit plusieurs emprunts bancaires auprès de plusieurs établissements bancaires.

Ils reconnaissent que Maître Pierre ROSET, notaire à CAEN (14000) les a parfaitement informés du risque inhérent lié à l'absence d'autorisation préalable de chaque établissement bancaire ayant toujours un encours bancaire vis-à-vis de la Société qui est une cause d'exigibilité anticipée de la totalité de la dette bancaire et à défaut d'un tel accord préalable, la banque pourrait demander le remboursement immédiat de l'intégralité du prêt restant dû mettant en péril l'équilibre financier existant au sein de la société civile dont les parts sociales sont aujourd'hui données et vis-à-vis des autres associés de la société.

Parfaitement informés par Maître Pierre ROSET des conséquences susvisées, ils persistent tous dans leur intention de signer ce jour la présente donation de parts sociales faisant leur affaire exclusivement personnelle sans recours contre le notaire soussigné d'un quelconque refus bancaire à entériner la donation de parts sociales et les conséquences qui en découlerait postérieurement aux présentes.

### **AVERTISSEMENTS LIES AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE**

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

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

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

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

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

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

### **AVERTISSEMENTS LIES AUX AIDES SOCIALES**

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

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

*1° ...*

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

*..... »*

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

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

## **CHARGES ET CONDITIONS DU BIEN IMMOBILIER DONNE**

La donation relative au bien immobilier bâti est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment, sous celles suivantes que les DONATAIRES s'obligent à exécuter et à accomplir, savoir :

### 1°/ Etat - Mitoyenneté - Désignation - Contenance

Ils prendront le bien dans son état où il se trouvera au jour fixé pour leur entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du DONATEUR, et sans pouvoir exercer de recours contre un autre donataire, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excéda-t-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte des DONATAIRES.

### 2°/ Servitudes

Ils profiteront des servitudes actives et supporteront celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien donné, le tout à leurs risques et périls, sans recours contre le DONATEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le DONATEUR déclare que l'immeuble donné n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou de celles créées ou relatées aux présentes.

### 3°/ Situation hypothécaire

Un état hypothécaire hors formalité a été délivré le 28 décembre 2023.

Il ne résulte de cet état aucune inscription quelconque.

### Statut de la copropriété

La présente donation a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant, de leurs actes modificatifs et complémentaires visés après la désignation de l'immeuble.

Les DONATAIRES des biens et droits immobiliers déclarent avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement au présent acte, ainsi qu'il le reconnaît.

Ils seront, par le seul fait du présent acte, subrogés de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le DONATEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs ou actes complémentaires.

### Syndic

Le DONATEUR déclare que le syndic actuel est :

**Le Cabinet CITYA DEFOLY situé 5 place de la Libération à BIARRITZ (64200).**

### Charges de copropriété

Les DONATAIRES s'engagent à acquitter les charges de copropriété à compter du jour de son entrée en jouissance.

Concernant la provision du budget prévisionnel versée par le DONATEUR, ce dernier déclare ne pas vouloir demander au donataire attributaire de remboursement *pro rata temporis*.

Travaux de copropriété

Il est expressément convenu entre les parties que tous les travaux décidés antérieurement à ce jour sont à la charge du DONATEUR qui s'y oblige, qu'ils soient appelés ou non.

Les DONATAIRES prendront à leur charge tous les travaux décidés à compter du jour de leur entrée en jouissance.

En conséquence si un appel de fonds est adressé à la partie à laquelle elle n'incombe pas l'autre partie devra l'honorer ou la rembourser dans le cas où la partie serait dans l'obligation d'y faire face pour éviter des poursuites.

Absence de procès impliquant le DONATEUR

Le DONATEUR déclare qu'à sa connaissance aucune procédure n'est engagée ou en passe de l'être contre lui à la demande de copropriétaires ou d'un tiers, et qu'il n'a pas lui-même intenté de procédure à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers.

Absence de procès impliquant le syndicat des copropriétaires

Le DONATEUR déclare qu'aucune procédure mettant en cause le syndicat des copropriétaires n'est actuellement pendante devant les tribunaux.

Notification au syndic

Le présent acte sera notifié sans délai auprès du syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

**DISPENSE D'ETAT DATE AUPRES DU SYNDIC**

L'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose de produire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que l'apporteur est libre de toute obligation à l'égard du syndic.

L'apport de l'immeuble ne transférant pas la dette au profit de la société, c'est aux apporteurs qu'il revient de régler les dettes en cours au profit de la copropriété. L'apport ne générant pas le versement d'un prix au sein de la comptabilité du notaire soussigné, le syndic ne pourra valablement former son opposition. Cependant le syndic, dûment habilité à agir, pourra alors utiliser toutes les voies de droit pour récupérer, auprès de l'apporteur, sa créance. Par conséquent, les parties dispensent purement et simplement le notaire soussigné de demander au syndic la production préalable du certificat du syndic faisant leur affaire personnelle du règlement de leur dette vis-à-vis du syndic et s'engageant à éteindre toute créance contre eux dans les comptes de la copropriété.

**URBANISME – ENVIRONNEMENT**Urbanisme

Les parties ont dispensé le Notaire soussigné de requérir la délivrance de tout document d'urbanisme déclarant parfaitement connaître les biens et avoir pris tous les renseignements concernant les règles d'urbanisme.

**Droit de préemption urbain**

Par application de l'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme, la présente donation n'est pas soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, celle-ci étant effectuée entre ascendants et descendants.

**Droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte**

Le BIEN se trouve dans une commune qui fait partie de la liste des communes mentionnées dans l'article L. 121-22-1 du Code de l'urbanisme ; son aliénation est donc soumise au droit de préemption prévu aux articles L. 219-1 et suivants dudit code.

En effet, elle répond aux conditions de l'alinéa premier de l'article L. 121-22-1 susvisé et n'entre pas dans les prévisions d'exemptions précisées au même article.

Ce droit de préemption porte sur l'acquisition de biens situés dans ces zones et le but est de prévenir les conséquences du recul du trait de côte comme le précise l'alinéa 2 de l'article L. 219-1.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de préemption (article L. 219-1 alinéa 3) par lettre recommandée avec accusé de réception dont une copie ainsi que celle de l'avis de réception sont ci-annexées.

Le titulaire du droit de préemption n'ayant pas fait connaître sa décision dans le délai légal, ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

La donation peut donc être réalisée au prix indiqué sur la déclaration d'intention d'aliéner.

Par application de l'article L. 219-3 du Code de l'urbanisme, la présente donation n'est pas soumise au droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul des traits de cote prévu par l'article L. 219-1 du Code de l'urbanisme, celle-ci étant effectuée entre ascendants et descendants.

### Etat des Risques

Le dossier Notarisques Urba établi le 22 décembre 2023 est demeuré annexé aux présentes après mention.

La commune du BIEN objet des présentes est située :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé et rendu public dans les conditions prévues aux articles R. 515-45 et R. 515-46 ;

- dans une zone délimitée en application des 1° ou 2° du II de l'article L. 562-1 par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;

- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;

- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit dans les conditions définies à l'article R. 515-40, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers prescrit dans les conditions définies à l'article R. 562-2 ;

- dans une des zones de sismicité 2,3,4 ou 5 mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 ;

- dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;

Conformément à l'article R 125-25 II le DONATAIRE reconnaît que le DONATEUR lui a bien remis à l'occasion de la première visite du BIEN l'état des risques.

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

#### Concernant les risques naturels :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### Concernant les risques miniers :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### Concernant les risques technologiques :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 3 (aléa modéré) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon :

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en Zone 2 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :

La commune n'a pas fait l'objet d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

Concernant le recul du trait de côte

- que le BIEN est situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte telle qu'elle est définie aux articles L 121-22-2, L 121-22-3, L 121-22-6, L 121-22-7 du Code de l'urbanisme.

Le BIEN n'est pas soumis aux obligations de l'article L 121-22-5 du Code de l'urbanisme relatif aux zones exposées au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.

**Information concernant les sinistres**

En outre, le DONATEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, ce qui est confirmé par l'état des risques ci-annexé.

**CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT**

Le DONATEUR déclare qu'il n'existe pas de carnet d'information du logement.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits sis à BIARRITZ (64200), lieudit : Avenue François Mauriac " Résidence Allegro" sont entrés dans le patrimoine du DONATEUR - pour les avoir acquis de :

Madame Marie-Jeanne Madeleine Georgette MARCANT, retraitée, demeurant à BIARRITZ (64200) Résidence Allégro 3 ter, rue François Mauriac,  
Née à AUDRUICQ (62370), le 7 février 1939,  
Veuve de Monsieur André Adrien Roger DESOUTTER et non remariée.  
De nationalité Française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Pascal Jacques Jean DESOUTTER, chef d'entreprise, époux de Madame Sylvie Anita DEROBERTMASURE, demeurant à MAUREPAS (78310), 8 rue des Sources,  
Né à SOISY SOUS MONTMORENCY (95160) le 7 septembre 1962,  
Marié 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 Christelle JACQUELIN, Notaire à ELANCOURT, le 15 octobre 2007, préalable à son union célébrée à la mairie de MAUREPAS (78310), le 30 octobre 2007.

De nationalité Française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marie-Jeanne DESOUTTER VENDEUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance en date du 28 octobre 2011.

Monsieur Pascal DESOUTTER VENDEUR non concerné par le pacte civil de solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOMPOINT, notaire à BIARRITZ (64200), le 23 décembre 2011 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 5 janvier 2012, volume 2012 P numéro 164.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix de CINQ CENT TRENTE MILLE EUROS (530 000,00 €), payé comptant sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

#### **Décès de Monsieur DESOUTTER**

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient au Madame MARCANT et Monsieur DESOUTTER, pour les avoir recueillis dans la succession de :

Monsieur André Adrien Roger DESOUTTER, né le 21/08/1929 à HAZEBROUCK (59190).  
Décédé à BAYONNE (64102) le 15 avril 2007.

Laissant pour recueillir sa succession :

. Son conjoint survivant, Madame Marie-Jeanne Madeleine Georgette MARCANT, plus amplement dénommée ci-dessus ;

. Son fils, Monsieur Pascal Jacques Jean DESOUTTER, plus amplement dénommé ci-dessus.

Madame MARCANT, avait opté pour l'usufruit des biens et droits immobiliers dépendant de la succession.

L'attestation de propriété immobilière dressée après le décès de Monsieur André DESOUTTER, a été reçu par Maître JOLY, notaire à BIARRITZ, le 11 décembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 19 décembre 2007, volume 2007 P numéro 10836.

#### **Du chef de Monsieur André DESOUTTER et Madame Marie-Jeanne MARCANT**

Les biens et droits sis à BIARRITZ (64200), lieudit : Avenue François Mauriac " Résidence Allegro" appartenait à Monsieur DESOUTTER et Madame MARCANT pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement de :

De la Société civile immobilière dénommée « RESIDENCE CLUB A BIARRITZ ».

Aux termes d'un acte reçu par Maître MONGRAND, notaire à BAYONNE, les 28 septembre, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 8 décembre 1993, volume 1993 P numéro 6665.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix de un million trois cent mille francs (1 300 000,00 FRF) (cent quatre-vingt-dix-huit mille cent quatre-vingt-trois euros et soixante-douze centimes (198 183,72 €), payé comptant et quittancé à l'acte.

### **PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

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

## **CHARGES ET CONDITIONS DES PARTS SOCIALES DONNEES**

### **OPPOSABILITE DE LA DONATION**

Madame Isabelle **MONTEL**, gérant de la société dont les titres sont cédés, ès qualité déclare, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la présente donation de parts en vue de son opposabilité à la société et, par conséquent, dispenser les parties de la signification par acte d'huissier.

Madame Isabelle **MONTEL** déclare, en outre, qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de la présente donation.

### **ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF**

Le rédacteur des présentes a indiqué dès avant ce jour au **DONATAIRE** qu'une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.

La présente donation est acceptée par le **DONATAIRE** sans garantie de passif de la part du **DONATEUR**, le **DONATAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus.

### **ABSENCE DE CESSION DES CREANCES DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE**

La présente donation ne porte pas sur les éventuels compte-courant d'associé pouvant exister au nom du **DONATEUR** au passif du bilan de la Société.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L. 213-1 3° du Code de l'urbanisme, la cession ne portant pas sur la majorité des parts sociales de la société civile immobilière.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les parts sociales cédées aux termes des présentes appartiennent au **DONATEUR** pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société, en contrepartie de son apport ou pour les avoir acquises en cours de vie sociale ainsi qu'il résulte des comptes d'associés de la société.

### **AGREMENT DE LA PRESENTE CESSION**

Un extrait de l'article treize (13) des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« *ARTICLE 13- CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES*

*1 – Cession entre vifs.*

*Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privé.*

*Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.*

*Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du commerce et des sociétés.*

*Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.*

*Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous. Toutefois, seront*

dispensées d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans les 2 mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les 3 mois suivant la notification à la Société du projet de cession..

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la majorité des associés. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

Le gérant a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre des tiers ou de la Société. »

En conséquence, l'ensemble des associés interviennent aux présentes à l'effet de donner leur plein et entier consentement à la présente donation-partage et dispensent de suivre la procédure statutaire d'agrément.

#### **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 :

#### **« Total des apports**

La valeur totale des apports est de CENT EUROS (100,00 €).

#### **Capital**

Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100,00 €).

Il est divisé en CENT (100) parts, d'UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100 inclus attribuées aux associés, savoir :

**NP                      U                      PP**

#### **A Monsieur François MONTEL**

2 parts numérotées de 1 à 2 inclus en pleine propriété .....2 parts  
33 parts numérotées de 3 à 35 inclus en usufruit ..... 33 parts

#### **A Madame Isabelle MONTEL**

2 parts numérotées de 36 à 37 inclus en pleine propriété .....2 parts  
33 parts numérotées de 38 à 70 inclus en usufruit ..... 33 parts

#### **A Madame Camille MONTEL**

10 parts numérotées de 71 à 80 inclus en pleine propriété.....10 parts

22 parts sociales en nue-propiété  
numérotées de 3 à 13 inclus,  
sous l'usufruit de Monsieur François MONTEL  
et de 38 à 48 inclus,  
sous l'usufruit de Madame Isabelle MONTEL ..... 22 parts

**A Monsieur Matthieu MONTEL**

10 parts numérotées de 81 à 90 inclus en pleine propriété.....10 parts

22 parts sociales en nue-propriété  
numérotées de 14 à 24 inclus,  
sous l'usufruit de Monsieur François MONTEL  
et de 49 à 59 inclus,  
sous l'usufruit de Madame Isabelle MONTEL  
Ci,..... 22 parts

**A Madame Clara MONTEL**

10 parts numérotées de 91 à 100 inclus en pleine propriété .....10 parts

22 parts sociales en nue-propriété  
numérotées de 25 à 35 inclus  
sous l'usufruit de Monsieur François MONTEL  
et de 60 à 70 inclus,  
sous l'usufruit de Madame Isabelle MONTEL  
Ci,..... 22 parts

***TOTAL, égal au nombre de parts composant le capital social, soit..... 100 parts »***

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a par ailleurs lieu de modifier l'article 11 des statuts de la Société concernant le capital social, qui sera désormais rédigé de la manière suivante :

**« ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

*Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.*

*Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.*

***Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, l'usufruitier exerce le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembrée.***

*Pour toute décision, le nu-propriétaire bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que l'usufruitier aux assemblées générales de la société auxquelles il assiste sans voix délibérative ; il est, dans les mêmes conditions, informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.*

*Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales. »*

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a par ailleurs lieu de modifier l'article 21 des statuts de la Société concernant le capital social, qui sera désormais rédigé de la manière suivante :

**« I – Reddition de compte :**

*La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.*

*Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.*

*Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.*

*La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comprendre un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.*

*Le bilan et le compte de résultat annuels seront établis en tenant compte des principes généralement admis par le droit et la pratique comptable.*

*Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la*

destination, ou de les reporter à nouveau ;

*le surplus du bénéfice distribuable (porté ou non en réserve) est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.*

*Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.*

*S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et en cas d'insuffisance, et pour le solde, de les affecter en report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs.*

*A défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs.*

*Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.*

## **II - Stipulation particulière en cas de démembrement de propriété :**

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre **résultat courant et exceptionnel**.

*Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits qu'ils détiennent en usufruit dans le capital, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau.*

*Le résultat exceptionnel, lequel résulte notamment de la cession d'immobilisations telles que titres de participation ou immeuble social, est, lorsqu'il est positif, soit réparti entre les nus-propriétaires à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux, sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées selon les règles du quasi-usufruit (sans besoin de fournir caution ni de faire emploi des sommes comprises dans l'usufruit), soit affecté en tout ou en partie à tous fonds de réserve avec ou sans distinction spéciale.*

*La décision d'affecter le résultat courant ou exceptionnel relève de la compétence des seuls usufruitiers.*

*Pareillement, les sommes prélevées sur les réserves sont l'apanage des nus-propriétaires, sous réserve cependant du droit des usufruitiers de reporter leurs droits sur les sommes ainsi distribuées selon les règles du quasi-usufruit (sans besoin de fournir caution ni de faire emploi des sommes comprises dans l'usufruit).*

*De même, le boni de liquidation éventuel sera réparti entre les nus-propriétaires à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux, sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées selon les règles du quasi-usufruit (sans besoin de fournir caution ni de faire emploi des sommes comprises dans l'usufruit).*

*En cas de distribution prélevée sur les réserves, ou sur un résultat exceptionnel, ou au jour de la distribution du boni de liquidation, les usufruitiers pourront toutefois renoncer au report de leur droit d'usufruit sur le dividende correspondant qui sera alors réparti entre usufruitiers et nus-propriétaires, cette répartition se faisant par application du barème de l'article 669 du Code Général des Impôts.*

*Dans les rapports entre usufruitier et le nu-propriétaire, toute perte née de l'exploitation courante oblige définitivement l'usufruitier ; toute perte exceptionnelle incombe définitivement au nu-propriétaire. »*

## **Publication**

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel les sociétés concernées sont immatriculées par les soins du Notaire soussigné, s'agissant des sociétés de parts sociales dont les titres sont l'objet des présentes.

## **POUVOIRS**

Les associés décident de donner tous pouvoirs à tout mandataire social de la Société ou à Maître Pierre ROSET, notaire à CAEN (14000) avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet :

- de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de toutes les décisions prises aux présentes, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire à la réalisation des opérations précitées ;
- de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs et modificatifs de l'acte objet des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents du greffe, hypothécaires, cadastraux et d'état civil ;

- de faire toutes notifications et publicités utiles ou nécessaires, remplir toutes les formalités édictées par les textes en vigueur, de faire tous dépôts, immatriculations, modifications, mainlevée, mise à jour statutaire et radiations concernant la Société auprès du ou des registres compétents et auprès des différents organismes fiscaux et sociaux. En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire toutes pièces justificatives, effectuer tout dépôt de pièces, signer tous documents, requêtes et documents utiles, élire domicile, substituer en totalité ou en partie, et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

#### Déclaration sur les plus-values

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

#### DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants qu'il n'existe aucun empêchement d'ordre légal, contractuel ou judiciaire à la réalisation des présentes et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ni d'aucune autre procédure commerciale de règlement du passif, ni assujettie à aucune procédure collective ou de sauvegarde des entreprises.

De son côté, le CEDANT déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que les parts cédées sont libres de tout gage ou nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE ;
- que la SOCIETE émettrice des parts cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

#### Dépôt au greffe du tribunal de commerce

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur, le présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société ou le groupement est immatriculé ; tous pouvoirs étant donnés à tous porteurs d'extraits, ou de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

#### Registre des transferts

Le DONATAIRE adressera une copie du présent acte au siège de la société ou du groupement afin que soient accomplies les formalités de transfert sur le registre.

### **FISCALITE**

#### Déclarations

##### 1°/ Concernant la valeur des biens

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

##### **a/ Biens donnés par Monsieur François MONTEL :**

La valeur donnée par Monsieur François MONTEL représente DEUX CENT VINGT-NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (229 200,00 €).

##### **b/ Biens donnés par Madame Isabelle MAUDUGON :**

La valeur donnée par Madame Isabelle MONTEL représente DEUX CENT VINGT-NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (229 200,00 €).

2° / Concernant les donations antérieures

Pour l'application des dispositions de l'article 784 du Code général des impôts, le DONATEUR déclare n'avoir consenti, au cours des quinze dernières années, aucune donation au profit du DONATAIRE à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit.

3° / Concernant les abattements

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

**Calcul des droits de mutations à titre gratuit****1) Concernant Madame Camille MONTEL :**

Total de sa part dans les biens donnés ..... 152.800,00 €

**- Biens donnés par Monsieur François MONTEL**

Total donné : ..... 76 400,00 €  
 Abattement légal : ..... 100 000,00 €  
 Abattement résiduel : ..... 23.600,00 €  
 Assiette taxable : ..... 0,00 €

**- Biens donnés par Madame Isabelle MAUDUGON**

Total donné : ..... 76 400,00 €  
 Abattement légal : ..... 100 000,00 €  
 Abattement résiduel : ..... 23.600,00 €  
 Assiette taxable : ..... 0,00 €

**2) Concernant Monsieur Matthieu MONTEL :**

Total de sa part dans les biens donnés ..... 152.800,00 €

**- Biens donnés par Monsieur François MONTEL**

Total donné : ..... 76 400,00 €  
 Abattement légal : ..... 100 000,00 €  
 Abattement résiduel : ..... 23.600,00 €  
 Assiette taxable : ..... 0,00 €

**- Biens donnés par Madame Isabelle MAUDUGON**

Total donné : ..... 76 400,00 €  
 Abattement légal : ..... 100 000,00 €  
 Abattement résiduel : ..... 23.600,00 €  
 Assiette taxable : ..... 0,00 €

**3) Concernant Madame Clara MONTEL :**

Total de sa part dans les biens donnés ..... 152.800,00 €

**- Biens donnés par Monsieur François MONTEL**

Total donné : ..... 76 400,00 €  
 Abattement légal : ..... 100 000,00 €  
 Abattement résiduel : ..... 23.600,00 €  
 Assiette taxable : ..... 0,00 €

**- Biens donnés par Madame Isabelle MAUDUGON**

Total donné : .....	76 400,00 €
Abattement légal : .....	100 000,00 €
Abattement résiduel : .....	23.600,00 €
Assiette taxable : .....	0,00 €

**FRAIS**

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

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

**FORMALITES****Enregistrement - Publicité foncière**

Le présent acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de BAYONNE 1, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

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

La taxe de publicité foncière est la suivante :

	Montant à payer
382 500,00 € X 0,6 % =	2 295,00 €
2 295,00 € X 2,37 % =	54,00 €
TOTAL =	2 349,00 €

Pour le calcul du montant de la contribution de sécurité immobilière, il est précisé que l'assiette de perception correspond à la valeur de la nue-propriété et à l'évaluation de l'usufruit successif en second au jour de l'acte en fonction de l'âge du donataire (BOI-ENR-DMTG -10-10-40-10).

	Montant à payer
382 500,00 € X 0,1 % =	383,00 €
191 250,00 € X 0,1 % =	191,00 €
TOTAL =	574,00 €

**DECLARATIONS FINALES****1°/ Sur les parties**

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

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

**2°/ Sur les biens**

Le DONATEUR déclare :

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

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

### **3°/ Sur la société et les droits sociaux**

Le DONATEUR déclare que les parts données sont libres de tous nantissement ou saisie et que la société dans laquelle elles contribuent à la formation du capital n'est assujettie à aucune procédure collective résultant tant de la loi du 25 janvier 1985 que des textes antérieurs.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

**REMISE DE TITRES**

Le DONATAIRE se reconnaît en possession des titres de propriété des biens objet des présentes ; il est par ailleurs subrogé dans tous les droits du DONATEUR pour obtenir tous titres antérieurs.

**POUVOIRS**

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

**CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES**

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

**DONT ACTE**

Sans renvoi.

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

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

## Recueil de signatures par Maître Pierre ROSET

<p>Mme Camille Irène Hélène MONTEL, agissant qualité et ès qualité de M. Matthieu MONTEL A signé A l'office Le 28 décembre 2023</p>	
<p>Mme Elsa COJAN, représentante de : . M. François Jean Bernard MONTEL . Mme Isabelle MAUDUGON . Mme Clara MONTEL A signé A l'office Le 28 décembre 2023</p>	
<p>et le notaire Me ROSET PIERRE A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE VINGT-HUIT DÉCEMBRE</p>	

Acte de DONATION ENTRE VIFS reçu par Maître Pierre ROSET en date du VINGT-HUIT DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS.

## MENTIONS POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière,

Je soussigné, **Maître Pierre ROSET**, notaire associé de la Société à responsabilité limitée dénommée "NOTAIRES CARNOT" titulaire d'un Office Notarial à CAEN (14000), 5 rue Sadi Carnot,

ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

C'est à tort et par erreur qu'il a été inséré la clause « Droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte » en pages 16 et 17.

Il y a lieu de supprimer purement et simplement ce qui suit littéralement rapporté :  
*« Le BIEN se trouve dans une commune qui fait partie de la liste des communes mentionnées dans l'article L. 121-22-1 du Code de l'urbanisme ; son aliénation est donc soumise au droit de préemption prévu aux articles L. 219-1 et suivants dudit code. En effet, elle répond aux conditions de l'alinéa premier de l'article L. 121-22-1 susvisé et n'entre pas dans les prévisions d'exemptions précisées au même article. Ce droit de préemption porte sur l'acquisition de biens situés dans ces zones et le but est de prévenir les conséquences du recul du trait de côte comme le précise l'alinéa 2 de l'article L. 219-1.*

*En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de préemption (article L. 219-1 alinéa 3) par lettre recommandée avec accusé de réception dont une copie ainsi que celle de l'avis de réception sont ci-annexées.*

*Le titulaire du droit de préemption n'ayant pas fait connaître sa décision dans le délai légal, ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. La donation peut donc être réalisée au prix indiqué sur la déclaration d'intention d'aliéner.*

*Par application de l'article L. 219-3 du Code de l'urbanisme, la présente donation n'est pas soumise au droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul des traits de cote prévu par l'article L. 219- 1 du Code de l'urbanisme, celle-ci étant effectuée entre ascendants et descendants. »*

Dressé en 2 exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

Fait à CAEN (14000), 5 rue Sadi Carnot.

Le DEUX JANVIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE . Acte de DONATION ENTRE VIFS reçu par Maître Pierre ROSET en date du VINGT-HUIT DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS.

## MENTIONS POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière,

Je soussigné, **Maître Pierre ROSET**, notaire associé de la Société à responsabilité limitée dénommée "NOTAIRES CARNOT" titulaire d'un Office Notarial à CAEN (14000), 5 rue Sadi Carnot,

ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

C'est à tort et par erreur qu'il a été inséré la clause « Droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte » en pages 16 et 17.

Il y a lieu de supprimer purement et simplement ce qui suit littéralement rapporté :

*« Le BIEN se trouve dans une commune qui fait partie de la liste des communes mentionnées dans l'article L. 121-22-1 du Code de l'urbanisme ; son aliénation est donc soumise au droit de préemption prévu aux articles L. 219-1 et suivants dudit code. En effet, elle répond aux conditions de l'alinéa premier de l'article L. 121-22-1 susvisé et n'entre pas dans les prévisions d'exemptions précisées au même article. Ce droit de préemption porte sur l'acquisition de biens situés dans ces zones et le but est de prévenir les conséquences du recul du trait de côte comme le précise l'alinéa 2 de l'article L. 219-1. En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de préemption (article L. 219-1 alinéa 3) par lettre recommandée avec accusé de réception dont une copie ainsi que celle de l'avis de réception sont ci-annexées. Le titulaire du droit de préemption n'ayant pas fait connaître sa décision dans le délai légal, ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. La donation peut donc être réalisée au prix indiqué sur la déclaration d'intention d'aliéner. Par application de l'article L. 219-3 du Code de l'urbanisme, la présente donation n'est pas soumise au droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul des traits de cote prévu par l'article L. 219- 1 du Code de l'urbanisme, celle-ci étant effectuée entre ascendants et descendants. »*

Dressé en 2 exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

Fait à CAEN (14000), 5 rue Sadi Carnot.  
Le DEUX JANVIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Signée électroniquement par le Notaire le 2 janvier 2024

Acte de DONATION ENTRE VIFS reçu par Maître Pierre ROSET en date du VINGT-HUIT DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS.

## MENTIONS POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière,

Je soussigné, **Maître Pierre ROSET**, notaire associé de la Société à responsabilité limitée dénommée "NOTAIRES CARNOT" titulaire d'un Office Notarial à CAEN (14000), 5 rue Sadi Carnot,

ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

**I / C'est à tort et par erreur qu'il a été mentionné en page 3 au paragraphe « EXPOSE » un siège social et un code SIREN erronés.**

### **Au lieu de lire :**

*« société civile immobilière dénommée « 18-20-24 » (ci-après « la SCI » ou « la Société »), dont le siège social est à PARIS (75013), 65 boulevard Saint Marcel, alors au capital social de MILLE EUROS (1.000,00 €).*

*La durée de la Société est de 99 années.*

*La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro SIREN 508 266 822. »*

### **Il y a lieu de lire :**

*« société civile immobilière dénommée « 18-20-24 » (ci-après « la SCI » ou « la Société »), dont le siège social est à BIARRITZ (64200), 3 ter Avenue François Mauriac, alors au capital social de MILLE EUROS (1.000,00 €).*

*La durée de la Société est de 99 années.*

*La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE sous le numéro SIREN 810 392 969. »*

**II / C'est à tort et par erreur qu'il a été mentionné en page 21 au paragraphe « Modification des statuts » une valeur erronée pour le montant total des apports, pour le capital social et la valeur d'une part.**

### **Au lieu de lire :**

*« Total des apports*

*La valeur totale des apports est de CENT EUROS (100,00 €).*

### **Capital**

*Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100,00 €). Il est divisé en CENT (100) parts, d'UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100 inclus attribuées aux associés »*

### **Il y a lieu de lire :**

*« Total des apports*

*La valeur totale des apports est de MILLE EUROS (1 000,00 €).*

Capital

*Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €). Il est divisé en CENT (100) parts, de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100 inclus attribuées aux associés »*

Dressé en 2 exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

Fait à CAEN (14000), 5 rue Sadi Carnot.

Le QUATRE JANVIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Signée électroniquement par le Notaire le 4 janvier 2024

**POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné à l'exception des annexes, délivrée sur 29 pages, sans renvoi ni mot nul et approuve une mention pour les besoins de la publicité foncière sur 4 pages.**

