

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE SIX OCTOBRE

Par-devant Maître Nathalie COUTEAU Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle "Nathalie COUTEAU, Marie NUNS-AMOUREUX, Clotilde DEBERT-FOSSAERT, Jean-François VITSE, Adeline SEGUIN, Camille THOOR Notaires", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à Dunkerque, 25 rue David d'Angers

Ont comparu :

DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Donateurs

Monsieur Sébastien Robert SALOME, chef de fabrication, et Madame Sandrine Cécile BLANCHARD, service achat, demeurant ensemble à DUNKERQUE (59140), 1 rue du fort de Vaux.

Nés, savoir :

Monsieur à GRAVELINES (59820), le 31 octobre 1972.

Madame à DUNKERQUE (59140), le 18 mars 1973.

Monsieur et Madame SALOME mariés à la Mairie de MARDYCK (59279), le 23 mai 1998, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE DONATEUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

2) Donataires copartagés

Madame Azalie Simone Brigitte SALOME, étudiante, demeurant à DUNKERQUE (59140), 1 rue du Fort de Vaux.

Née à DUNKERQUE (59140), le 23 juillet 2003.

Célibataire.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les

articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Fille des donateurs.

Monsieur Valentin Robert SALOME, chef de chantier, demeurant à DUNKERQUE (59140), 1 rue du Fort de Vaux.

Né à DUNKERQUE (59140), le 28 novembre 2001.

Célibataire.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Fils des donateurs.

Ci-après dénommés, ensemble, "LES DONATAIRES COPARTAGES"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le donateur :

- Monsieur Sébastien SALOME et Madame Sandrine BLANCHARD sont présents.

En ce qui concerne le donataire :

- Madame Azalie SALOME est présente.

- Monsieur Valentin SALOME est présent.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Préalablement à la donation-partage objet des présentes, pour en présenter le contexte et en faciliter la compréhension, les comparants exposent ce qui suit :

EXPOSE

Mariage et postérité des donateurs - Les donateurs se sont mariés en premières et uniques noces à la mairie de MARDYCK, le 23 mai 1998. De leur union sont nés deux (2) enfants, seuls vivants ou représentés, tous donataires copartagés aux présentes.

En ce qui concerne la société "3 SB" - Les comparants exposent ce qui suit

1° Constitution de la société - La société "3 SB" a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date du 20 septembre 2011 à DUNKERQUE (59140).

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de DUNKERQUE et identifiée au SIREN sous le numéro 535 053 987.

Il n'est pas, à ce jour, intervenu de modification, à l'exception de celle résultant de l'assemblée générale extraordinaire en date du 19 septembre 2023, dans laquelle le capital social a été réécrit, ainsi qu'il suit :

Initialement, le capital social était divisé en 10 parts sociales de 40 euros chacune, numérotées de 1 à 10, attribués aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur SALOME Sébastien, à concurrence de 5 parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 à 5, ci 5 parts.

- Madame SALOME Sandrine, à concurrence de 50 parts correspondant à des apports en numéraires, numérotées de 6 à 10, ci 5 parts.

Désormais, le capital social est divisé en 100 parts de 4 euros chacune, ainsi qu'il sera dit ci-après au "2° Caractéristiques de la société" et "3° Répartition actuelle du capital social".

Un extrait de Kbis de la société a été délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de commerce de DUNKERQUE, en date du 04 octobre 2023.

La société est actuellement gérée et administrée par Monsieur Sébastien SALOME et Madame Sandrine BLANCHARD, cogérants et associés, donateurs aux présentes.

2° Caractéristiques de la société

Forme : Société civile immobilière.

Dénomination : "3 SB".

Siège social : DUNKERQUE (59140), 1 rue du Fort de Vaux.

Objet social :

"- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis 434 Boulevard de la République François Mitterrand - 59240 DUNKERQUE.

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère Civil."

Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 3 décembre 2110.

Capital social : 400,00 € divisé en 100 parts sociales ayant une valeur nominale de 4,00 € chacune.

Numérotation des parts sociales : 1 à 100.

3° Répartition actuelle du capital social - Le capital social de la société est actuellement réparti entre les associés comme suit :

1°) Monsieur Sébastien SALOME :

Propriétaire de 50 parts sociales, ci :50 parts sociales
Numérotées de 1 à 5 et de 11 à 55.

2°) Madame Sandrine BLANCHARD :

Propriétaire de 50 parts sociales, ci :50 parts sociales
Numérotées de 6 à 10 et de 56 à 100.

Total :100 parts sociales

4° Régime fiscal - La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

5° Cession de parts et agréments - Aux termes de l'article 13 des statuts, la présente cession est dispensée de l'agrément résultant de l'assemblée générale extraordinaire des associés. Il résulte de ces dispositions ce qui suit ci-après littéralement repris :

"[...]2. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant. "

Cela exposé, il est passé à la donation-partage objet des présentes.

I - DONATION

Les donateurs ont, par ces présentes, fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, aux donataires copartagés, leurs seuls présomptifs héritiers, donataires par parts égales, qui acceptent expressément, des biens, parts et portions ci-après désignées ;

**MASSE DES BIENS DONNES
ET A PARTAGER**

ARTICLE 1 :

Immeuble propre du DONATEUR, Monsieur Sébastien SALOME - les 3/5ème indivis en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

DUNKERQUE (Nord)

Une maison individuelle à usage d'habitation, située à DUNKERQUE (59140), 1 rue , du Fort de vaux.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	XD	175	1 RUE DU FORT DE VAUX	02 a 72 ca
	XD	237	RUE DU FORT DE VAUX	48 ca
Contenance totale				03 a 20 ca

Etant ici précisé que pour la parcelle cadastrée section XD numéro 175 d'une contenance de 2a 72ca, sont attachés les 139/10.000èmes de la propriété du sol de la parcelle 31 de l'îlot 88 (cour commune) cadastrée section XD numéro 240 pour une contenance de 31a 79ca.

Tel que ledit immeuble existe, sans exception ni réserve, et sera dénommé dans le cours de l'acte, "l'immeuble" ou "le bien donné".

Ledit bien évalué en pleine propriété à QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge du donateur (50 ans) et la valeur de son usufruit (60 %), pour les 3/5ème indivis en nue propriété, CENT HUIT MILLE EUROS (108.000,00 €).

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique HULLEU, alors notaire à AIRE-SUR-LA-LYS, le 5 mai 1998, publié au service de la publicité foncière de DUNKERQUE, le 18 juin 1998 volume 1998P numéro 3509.

ARTICLE 2 :

Immeuble propre de la DONATRICE, Madame Sandrine BLANCHARD - les 2/5ème indivis en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant du donateur ou de son conjoint, de :

DUNKERQUE (Nord)

Une maison individuelle à usage d'habitation située à DUNKERQUE (59140), 1 rue , du Fort de vaux,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	XD	175	1 RUE DU FORT DE VAUX	02 a 72 ca
	XD	237	RUE DU FORT DE VAUX	48 ca
Contenance totale				03 a 20 ca

Etant ici précisé que pour la parcelle cadastrée section XD numéro 175 d'une contenance de 2a 72ca, sont attachés les 139/10.000èmes de la propriété du sol de la

parcelle 31 de l'îlot 88 (cour commune) cadastrée section XD numéro 240 pour une contenance de 31a 79ca.

Tel que ledit immeuble existe, sans exception ni réserve, et sera dénommé dans le cours de l'acte, "l'immeuble" ou "le bien donné".

Ledit bien évalué en pleine propriété à QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge du donateur (50 ans) et la valeur de son usufruit (60 %), pour les 2/5ème indivis en nue propriété, SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €).

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique HULLEU, alors notaire à AIRE-SUR-LA-LYS, le 5 mai 1998, publié au service de la publicité foncière de DUNKERQUE, le 18 juin 1998 volume 1998P numéro 3509.

ARTICLE 3 :

Bien commun - Consistant en : la totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de VINGT-QUATRE (24) parts, au nom de Monsieur Sébastien SALOME, numérotées de 1 à 5 et de 11 à 29 pour une valeur de TROIS MILLE VINGT EUROS (3.020,00 €) chacune, de la société dénommée "3 SB".

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à SOIXANTE-DOUZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (72.480,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs (50 ans) et la valeur de leur usufruit (60 %), pour la nue-propriété donnée, VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (28.992,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (14.496,00 €),

- pour 1/2 de Madame, à QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (14.496,00 €).

ARTICLE 4 :

Bien commun - Consistant en : la totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de VINGT-QUATRE (24) parts, au nom de Madame Sandrine BLANCHARD, numérotées de 6 à 10 et de 56 à 74 pour une valeur de TROIS MILLE VINGT EUROS (3.020,00 €) chacune, de la société dénommée "3 SB".

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à SOIXANTE-DOUZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (72.480,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs (50 ans) et la valeur de leur usufruit (60 %), pour la nue-propriété donnée, VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (28.992,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-

VINGT-SEIZE EUROS (14.496,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-
VINGT-SEIZE EUROS (14.496,00 €).

ARTICLE 5 :

Bien commun - Consistant en : la totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de VINGT-QUATRE (24) parts, au nom de Monsieur Sébastien SALOME, numérotées de 30 à 53 pour une valeur de TROIS MILLE VINGT EUROS (3.020,00 €) chacune, de la société dénommée "3 SB".

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à SOIXANTE-DOUZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (72.480,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs (50 ans) et la valeur de leur usufruit (60 %), pour la nue-propriété donnée, VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (28.992,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (14.496,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (14.496,00 €).

ARTICLE 6 :

Bien commun - Consistant en : la totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de VINGT-QUATRE (24) parts, au nom de Madame Sandrine BLANCHARD, numérotées de 75 à 98 pour une valeur de TROIS MILLE VINGT EUROS (3.020,00 €) chacune, de la société dénommée "3 SB".

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à SOIXANTE-DOUZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (72.480,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs (50 ans) et la valeur de leur usufruit (60 %), pour la nue-propriété donnée, VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (28.992,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (14.496,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à QUATORZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (14.496,00 €).

RECAPITULATIF DE LA MASSE A PARTAGER

Biens de communauté : CENT QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (115.968,00 €).

Biens propres de Monsieur : CENT HUIT MILLE EUROS (108.000,00 €).

Biens propres de Madame : SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €).

Total de la masse à partager en nue-propiété : DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (295.968,00 €).

Total général de la masse à partager : DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (295.968,00 €).

Dont la moitié est de CENT QUARANTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (147.984,00 €).

Cette somme représente les droits de chacun des donataires dans la masse à partager.

II - PARTAGE

Du consentement de toutes les parties, le partage des biens compris dans la masse ci-dessus établie a été réalisé par la formation de lots et leur attribution aux donataires copartagés de la manière suivante :

FORMATION ET ATTRIBUTION DES LOTS

LOT NUMERO 1 : Ce lot attribué à Azalie SALOME, qui accepte, est composé de :

1) La moitié indivise de :

- les 3/5ème indivis en nue propriété de l'article 1, consistant en une maison individuelle à usage d'habitation située à DUNKERQUE (59140), 1 rue , du Fort de vaux .

Pour son estimation à CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (54.000,00 €).

2) La moitié indivise de :

- les 2/5ème indivis en nue propriété de l'article 2, consistant en une maison individuelle à usage d'habitation située à DUNKERQUE (59140), 1 rue , du Fort de vaux.

Pour son estimation à TRENTÉ-SIX MILLE EUROS (36.000,00 €)

3) La nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'**article 3**, consistant en VINGT-QUATRE (24) parts, numérotées de 1 à 5 et de 11 à 29 pour une valeur de TROIS MILLE VINGT EUROS (3.020,00 €) chacune, de la société dénommée "3 SB".

Pour son estimation à VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (28.992,00 €).

4) La nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'**article 4**, consistant en VINGT-QUATRE (24) parts, numérotées de 6 à 10 et de 56 à 74 pour une valeur de TROIS MILLE VINGT EUROS (3.020,00 €) chacune, de la société dénommée "3 SB".

Pour son estimation à VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (28.992,00 €).

Soit, au total, la somme attribuée de CENT QUARANTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (147.984,00 €).

LOT NUMERO 2 : Ce lot attribué à Valentin SALOME, qui accepte, est composé de :

1) La moitié indivise de :

- les 3/5ème indivis en nue propriété de l'**article 1**, consistant en une maison individuelle à usage d'habitation située à CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS.

Pour son estimation à CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (54.000,00 €).

2) La moitié indivise de :

- les 2/5ème indivis en nue propriété de l'**article 2**, consistant en une maison individuelle à usage d'habitation située à DUNKERQUE (59140), 1 rue , du Fort de vaux.

Pour son estimation à TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00 €)

3) La nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'**article 5**, consistant en VINGT-QUATRE (24) parts, numérotées de 30 à 53 pour une valeur de TROIS MILLE VINGT EUROS (3.020,00 €) chacune, de la société dénommée "3 SB".

Pour son estimation à VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (28.992,00 €).

4) La nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'**article 6**, consistant en VINGT-QUATRE (24) parts, numérotées de 75 à 98 pour une valeur de TROIS MILLE VINGT EUROS (3.020,00 €) chacune, de la société dénommée "3 SB".

Pour son estimation à VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (28.992,00 €).

Soit, au total, la somme attribuée de CENT QUARANTE-SEPT MILLE

NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (147.984,00 €).

De telle sorte que chaque donataire est rempli du montant de ses droits s'élevant à CENT QUARANTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (147.984,00 €).

ACCEPTATION DES ATTRIBUTIONS - ABANDONNEMENT

Cette donation-partage est expressément consentie et acceptée par donateur et donataires ou leurs représentants, selon ce qu'il a été dit ci-dessus.

Chaque donataire-copartagé accepte expressément l'attribution qui lui est faite et consent tous abandonnements et désistements nécessaires au sujet de ces attributions.

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie à titre d'avancement de part successorale, conformément à l'article 1077 du Code civil.

CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Pour le calcul au décès de la quotité disponible, les biens donnés seront comptés pour leur valeur à ce jour, conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil.

DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL

Le donateur fait réserve expresse du droit de retour à son profit, sur tous les biens par lui donnés pour les cas où les donataires copartagés ou l'un d'entre eux viendraient à décéder avant lui sans enfant ni descendant, et pour le cas encore où les enfants ou descendants desdits donataires copartagés viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le donateur, étant précisé qu'il n'y aura pas de différence à faire selon que la filiation des descendants sera légitime, adoptive ou naturelle.

Pour l'exercice de ce droit de retour, il est formellement convenu que le donateur reprendra les biens dans le lot en faisant l'objet, non en considération de leur origine, mais en proportion de son apport dans la masse des biens donnés et à partager.

Pour le calcul de cette proportion, seront pris en considération la valeur et l'état des biens au jour de la donation-partage.

L'exercice éventuel du droit de retour conventionnel ainsi réservé ne remettra jamais en cause les attributions faites aux donataires copartagés survivants, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

La réserve du droit de retour ci-dessus ne fera pas obstacle aux avantages en

usufruit que les donataires pourraient consentir au profit de leur conjoint.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pour assurer l'exercice du droit de retour ainsi réservé, et comme condition essentielle de la présente donation, il est formellement interdit aux donataires, qui acceptent, d'aliéner ou de remettre en garantie les biens donnés sans l'accord du donateur.

AUTORISATION D'ALIENER, DE NANTIR ET D'HYPOTHEQUER DONNEE PAR LES DONATAIRES

Les donataires, seuls présomptifs héritiers réservataires du donateur, déclarent consentir, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, à ce que chacun d'eux puisse librement aliéner à titre onéreux ou à titre gratuit et remettre en garantie les biens à lui donnés.

En conséquence, aucun d'eux ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens ci-dessus donnés ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un des biens, 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 ses codonataires.

En outre, les donataires dispensent le notaire rédacteur de tout acte rendu nécessaire pour parvenir à l'aliénation ou la remise en garantie desdits biens, de les faire intervenir audit acte pour réitérer le présent accord.

SUBROGATION REELLE

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente du ou des biens donnés.

En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens faisant l'objet des présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci. Le donataire devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du donataire de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

CONDITION D'EXCLUSION DE LA COMMUNAUTE EXISTANT ENTRE LES DONATAIRES ET LEUR CONJOINT

Le donateur stipule expressément, comme condition de la présente donation, que les biens objets de la présente donation, ne feront pas partie de la communauté existant entre les donataires et leur conjoint, **sauf si les donateurs y consentent.**

Par suite les biens donnés seront propres à chacun des donataires avec toutes les conséquences attachées à cette qualification.

Les donateurs déclarent que cette clause d'exclusion ne s'appliquera que jusqu'au décès du survivant d'entre eux.

CONDITION D'EXCLUSION DE L'INDIVISION POUVANT EXISTER ENTRE LES DONATAIRES ET LEUR FUTUR PARTENAIRE

Le donateur stipule expressément, comme condition de la présente donation, que les biens objets de la présente donation, ne feront pas partie de l'indivision pouvant exister entre les donataires et leur futur partenaire de pacte civile de solidarité, **sauf si les donateurs y consentent.**

Par suite les biens donnés seront propres à chacun des donataires avec toutes les conséquences attachées à cette qualification.

Les donateurs déclarent que cette clause d'exclusion ne s'appliquera que jusqu'au décès du survivant d'entre eux.

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par les donataires copartagés d'exécuter les charges et conditions de la présente donation-partage, le donateur pourra faire prononcer la révocation de la donation contre le donataire copartagé défaillant, trente jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

Il est formellement convenu que si la révocation est effectivement prononcée, le donateur reprendra les biens dans le lot du donataire sanctionné selon les modalités prévues ci-dessus à propos de l'exercice éventuel du droit de retour conventionnel.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LE PARTAGE

Le donateur impose expressément aux donataires, qui s'y soumettent, la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si cependant ce partage vient à l'être pour quelque motif que ce soit, par l'un des donataires copartageants, le donateur déclare priver de toute part dans la quotité disponible sur les biens ci-dessus désignés, celui qui se refusera à son exécution, et pour ce cas, il fait donation, hors part successorale, d'une part égale à sa quotité disponible sur lesdits biens à celui des donataires contre lequel l'action sera intentée, ce qui est accepté par les donataires.

PRESOMPTION DE L'ARTICLE 751 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles, notamment, sont présumés du seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf à démontrer la sincérité de la donation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les donataires copartagés seront propriétaires à compter de ce jour des biens donnés aux termes du présent acte et compris dans leur attribution, il est également précisé :

1° Que les donataires de l'immeuble sis à DUNKERQUE, figurant à l'article 1 et 2 de la masse, n'en auront la jouissance qu'à compter du jour du décès du survivant des donateurs.

En effet les donateurs s'en réservent, leur vie durant, l'usufruit et réservent et constituent à titre gratuit l'usufruit desdits biens, au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, ce qui est accepté par chacun d'eux.

2° Que les donataires des parts sociales figurant à l'article 3,4, 5 et 6 de la masse, ne pourront en jouir et disposer comme de choses leur appartenant en toute propriété qu'à compter du jour du décès du survivant des donateurs.

Ainsi, ils auront droit aux dividendes ou intérêts dont elles seront productives à compter du jour indiqué ci-dessus, pour la jouissance, en ce qui concerne chacune d'elles.

Ils ne jouiront de toutes les prérogatives et n'assumeront toutes les obligations attachées à leur qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts, qu'à compter du jour indiqué ci-dessus, pour la jouissance.

En effet les donateurs s'en réservent, leur vie durant, l'usufruit et réservent et constituent à titre gratuit l'usufruit desdits biens, au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, ce qui est accepté par chacun d'eux.

CONDITIONS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE

L'usufruitier veillera à la conservation des immeubles, ne pourra en changer la destination et devra avertir les donataires copartagés de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Il devra continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire ; la garantie devra être au minimum de la valeur reconstruction et il sera stipulé qu'en cas de sinistre, l'indemnité sera affectée à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble sauf accord contraire des parties.

Il acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature, autres que les charges extraordinaires.

Il maintiendra les immeubles en bon état de réparations d'entretien et les laissera en fin d'usufruit dans l'état où ils se trouvent actuellement, tel qu'ils résultent des énonciations ci-dessus.

Il pourra 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, à moins que celui-ci ne demande la remise en état primitif.

De leur côté, les donataires copartagés devront, chacun en ce qui les concerne, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

CONDITIONS GENERALES RELATIVES A L'IMMEUBLE

DECLARATION DE SINISTRE

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le donateur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - INFORMATION

A titre informatif, le tableau ci-dessous récapitule les différents éléments du dossier de diagnostic technique indispensable en cas de vente ou de location des biens immobiliers en fonction de leur nature.

Le notaire a informé les parties qu'elles n'étaient pas tenues de la réalisation d'un tel dossier, étant donné la nature du présent acte et ces dernières l'ont dispensé de plus amples informations.

Document constituant le dossier de diagnostic technique	Immeuble concerné	Objet du contrôle	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949	Présence de peinture ou autres revêtements comportant du plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Etat des risques et pollutions	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Diagnostic de Performance énergétique (D.P.E)	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Etat de l'installation Intérieure d' électricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Entrée en vigueur au 1er janvier 2011	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	indéterminée

Zone de bruit	Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme	Immeuble bâti	indéterminée
---------------	--	---------------	--------------

Etat des risques et pollutions - A titre d'information complémentaire, et bien que la production d'un tel état ne soit pas légalement requise dans le cadre d'une donation entre vifs, le donateur a produit un état des risques pollutions conforme aux dispositions de l'article 4 du décret n°2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement.

Cet état, établi le 05 octobre 2023 au vu du dossier communal d'informations, est **demeuré ci-annexé**.

Radon - L'immeuble, objet des présentes, n'est pas situé dans une zone à potentiel radon de catégorie 3.

Etant précisé que le radon est un gaz naturel radioactif présent dans l'atmosphère à l'état de traces. Il s'agit d'un gaz rare, incolore et inodore dont la concentration dans l'air extérieur est généralement très faible, mais qui s'accumule dans les immeubles en l'absence de ventilation et d'aération.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

INFORMATIONS CONCERNANT LES SOLS ET LES SITES POLLUES

1. - Législation relative aux installations classées - Consultation des bases de données environnementales

Reproduction de l'article L.514-20 du Code de l'environnement -

Le donateur déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble donné n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée susceptible d'entraîner un risque de pollution.

A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la

vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Consultations de bases de données environnementales :

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

2°) BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

4°) Le rapport de consultation de la base de données GEORISQUES est demeuré annexé aux présentes.

Les informations issues de ces bases de données sont annexées à l'ERP.

Immeuble situé à proximité d'une installation classée - Le donateur déclare qu'il existe sur la Commune de DUNKERQUE des installations classées telles que reprises dans les listes des fichiers BASIAS ET BASOL qui demeureront jointes et annexées aux présentes après mention.

Le donataire déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le donateur.

2 . - Risque de pollution des sols

Reproduction des articles L 125-6 et L 125-7 du Code de l'environnement - A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement reproduits les articles L125-6 et L 125-7 du Code de l'environnement :

Article L 125-6 du Code de l'environnement

I. — L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

II. — Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

III. — Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

IV. — L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site

répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

V. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Article L. 125-7 du Code de l'environnement

"Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article"

Le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015, relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers, définit la procédure d'élaboration des secteurs d'information sur les sols (SIS) prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

A ce jour, l'immeuble objet des présentes ne fait pas partie d'un SIS.

Le donateur précise cependant qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

Urbanisme - Un certificat d'urbanisme a été demandé à la mairie de DUNKERQUE en date du 22 août 2023, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, ainsi qu'en atteste le récépissé de la demande dont une copie est **demeurée ci-annexée**.

Dès réception dudit certificat, le notaire soussigné le transmettra aux donataires, ce que ces derniers acceptent.

Droit de préemption urbain - La présente mutation à titre gratuit, intervenant entre ascendants et descendants ou entre personnes ayant un lien de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité ou au profit de descendants du conjoint ou du partenaire de pacte civil de solidarité du donateur, ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu à l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme, en vertu des dispositions de l'article L.213-1-1 du même code.

Servitudes - 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.

Obligations des parties - Les donataires copartagés prendront l'immeuble à eux attribué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours, soit les uns contre les autres, soit contre le donateur, pour raison de mauvais état des bâtiments, du sol ou du sous-sol, ou de vices cachés, ou encore pour différence entre les contenances indiquées et celles réelles, cette différence, quelle qu'elle soit, devant faire le profit ou la perte du donataire copartagé attributaire.

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever lesdits immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe; le tout à leurs risques et périls, sans recours les uns contre les autres ni contre le donateur.

Impôts Taxes et Charges - Ils acquitteront à compter du jour de leur entrée en jouissance les impôts, contributions et charges de toute nature assis et à asseoir sur lesdits immeubles.

Assurances - Ils feront leur affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'assurance contre l'incendie des bâtiments compris dans leur lot.

Garantie d'éviction - Le donateur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et déclare qu'il n'existe sur lesdits biens aucune inscription.

Cette déclaration est confirmée par le certificat négatif délivré le 22 août 2023. Si contrairement à cette déclaration il s'en révélait, il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation.

Absence d'avantages fiscaux - Le donateur déclare ne pas avoir bénéficié d'un dispositif de réduction d'impôt accordé au titre de l'investissement locatif.

Réparations - L'usufruitier maintiendra les biens donnés en bon état de réparations d'entretien pendant toute la durée de l'usufruit de manière qu'il soit livré à la fin de l'usufruit en bon état desdites réparations et conformes à l'état des lieux au cas où il en aurait été dressé un.

L'usufruitier devra en outre faire faire à ses frais les grosses réparations que l'article 605 du Code civil met à la charge du nu-propriétaire et ce par dérogation à ce texte.

Obligations de l'usufruitier - L'usufruitier continuera de jouir des biens donnés raisonnablement, sans pouvoir rien faire qui puisse en altérer la substance, à peine de déchéance du droit d'usufruit, mais sans qu'il soit tenu de donner caution comme le prévoit l'article 601 du Code civil.

Ainsi l'usufruitier ne pourra concéder à des tiers aucun droit pouvant porter atteinte au droit du nu-propriétaire.

Pour les immeubles bâtis, il ne pourra concéder aucune servitude, même

temporaire, abattre aucun arbre de haute futaie, ni effectuer aucun percement de murs, déplacement de cheminées, portes et fenêtres, changements de distribution, déplacement de cloisons, sans l'accord exprès et par écrit du donataire attributaire.

L'usufruitier pourra faire à l'immeuble tous décors et embellissements, mais à charge de les laisser sans indemnité en fin d'usufruit audit donataire, à moins que celui-ci ne préfère demander la remise des lieux en l'état primitif.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés dépendent de l'indivision entre Monsieur et Madame SALOME-BLANCHARD, Donateurs aux présentes, pour les avoir acquis avant l'existence de la communauté entre eux, de :

1) MESSIAEN Jacky Albert Fernand, né à Rosendael (Nord), le 6 Décembre 1939, de nationalité française, retraité de la Marine, demeurant à BROXEELE (59470), 16, rue du Moulin, veuf en premières noces non remarié de BELLEC Marie-Claude ;

2) MESSIAEN Frédérique Anne, née à Paimpol (Côtes-du-Nord), le 18 Septembre 1962, de nationalité française, mère au foyer, demeurant à SAUGNAC et CAMBRAN (40180), 725, Avenue de la République, épouse de THIEVENAZ Hervé Pascal Marcel ;

Avec lequel elle est mariée en premières noces sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me DURIEZ, notaire associé à Dunkerque, le 6 Septembre 1986, préalablement à leur union célébrée en la Mairie de Dunkerque, le 12 Septembre suivant ; régime matrimonial non changé ni modifié depuis ;

3) MESSIAEN Emmanuelle André, née à Paimpol, le 4 Janvier 1965, de nationalité française, infirmière, demeurant à GRASSE (06990), 23, Bd Louis Icard, épouse de ROGIER Patrick Jacky André ;

Avec lequel elle est mariée en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de Dunkerque, le 28 Août 1987 ; régime matrimonial non changé ni modifié depuis ;

4) MESSIAEN Bénédicte Marie, née à Dunkerque, le 19 Mai 1970, de nationalité française, infirmière, , demeurant à Saint Sylvestre Cappelle, 33 route d'Hazebrouck, épouse de Monsieur DURANT Boris René Maurice,

Avec lequel elle est mariée en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de Dunkerque, le 6 Août 1994 ; régime matrimonial non changé ni modifié depuis ;

5) MESSIAEN Guillaume Jacques Yves, né à Dunkerque, le 22 Janvier 1977, de nationalité française, étudiant, demeurant à BROXEELE, 16, rue du Moulin, célibataire.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique HULLEU, alors notaire à AIRE-SUR-LA-LYS, le 5 mai 1998.

Une copie authentique dudit acte a été déposée au Bureau des Hypothèques de DUNKERQUE, le 18 juin 1998 volume 1998P numéro 3509.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus amplement l'origine de propriété de l'immeuble et déclarent vouloir s'en référer au titre de propriété.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, y compris les droits de mutation, seront supportés par le ou les donateurs.

FISCALITE - FORMALITES

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière aux services de la publicité foncière compétents dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir, sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude du notaire soussigné.

Dispense de signification - Monsieur Sébastien SALOME et Madame Sandrine BLANCHARD, cogérants de la société dénommée "3 SB", donateurs aux présentes, déclarent, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la donation-partage de parts dont s'agit en vue de son opposabilité à la société et par conséquent, dispense les parties de la signification par acte de commissaire de justice.

Modification des statuts - Suite à la présente donation-partage, les statuts de la société dénommée "3 SB" seront modifiés comme suit :

* L'article 2 « Objet » sera rédigé comme suit :

"ARTICLE 2 - Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition par tous moyens, la construction, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, démembrés ou non ;

- la propriété, la gestion, l'administration, l'exploitation par bail ou autrement, de tous biens et droits mobiliers et immobiliers démembrés ou non ;

- l'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse avec ou sans garantie d'hypothèque, destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société ;

- la vente de tous biens et droits immobiliers, démembrés ou non ;

- et, plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, pouvant être utiles à la réalisation de l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société ; la société peut, notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux. ”

* L'article 7 « Capital social » sera rédigé comme suit :

"ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 400.00 euros.

I/ Lors de la constitution de ladite société, le capital social était divisé en 10 parts de 40 euros chacune, numérotées de 1 à 10, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribués aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- MSALOME Sébastien, à concurrence de 5 parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 à 5, ci 5 parts.

- Mme SALOME Sandrine, à concurrence de 5 parts correspondant à des apports en numéraires, numérotées de 6 à 10, ci 5 parts.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 10 parts.

II/ Suite à l'assemblée générale extraordinaire en date du 19 septembre 2023, il a été décidé de réécrire la divisibilité du capital social, ainsi qu'il suit :

Le capital social est divisé en 100 parts de 4 euros chacune, numérotées de 1 à 100, attribués aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur SALOME Sébastien, à concurrence de 50 parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 à 5 et de 11 à 55, ci 50 parts.

- Madame SALOME Sandrine, à concurrence de 50 parts correspondant à des apports en numéraires, numérotées de 6 à 10 et 56 à 100, ci 50 parts.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts.

III/ Suite à la donation-partage de parts sociales consentie par Monsieur et Madame Sébastien SALOME-BLANCHARD, aux termes d'un acte reçu par Maître Nathalie COUTEAU, Notaire à DUNKERQUE en date du 6 octobre 2023, les parts sociales sont désormais attribuées aux associés, savoir :

<i>Titulaire</i>	<i>Nombre de parts sociales en pleine propriété</i>	<i>Nombre de parts sociales en nue-propriété</i>	<i>Nombre de parts sociales en usufruit</i>

Monsieur Sébastien SALOME	2 parts sociales numérotées de 54 à 55		48 parts sociales numérotées de 1 à 5 et de 11 à 53
Madame Sandrine SALOME	2 parts sociales numérotées de 99 à 100		48 parts sociales numérotées de 6 à 10 et de 56 à 98
Monsieur Valentin SALOME		48 parts sociales numérotées de 30 à 53 et 75 à 98	
Madame Azalie SALOME		48 parts sociales numérotées de 1 à 29 et de 56 à 74	

* L'article 12 « Parts sociales » sera rédigé comme suit :

"ARTICLE 12 - Parts sociales

1. Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.
 2. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.
 3. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.
 4. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.
 5. - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives.
- Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées. À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis ainsi que ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres associés.
- Le nu-propriétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice. En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.
- Les héritiers et ayants droit ou créancier d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.
- A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à

proportion de leurs apports dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, applicables en la matière."

* L'article 13 « Cession de parts sociales » sera rédigé comme suit :

« ARTICLE 13 - Cession de parts sociales

1. La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

3. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 30 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article «Assemblée générale extraordinaire» ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

4. Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales. »

* L'article 30 « Affectation et répartition des bénéfices » sera rédigé comme suit :

« ARTICLE 30 - Affectation et répartition des bénéfices

1. Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2. Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Démembrement de parts sociales - *Il est ici précisé qu'en cas de démembrement de parts sociales :*

- le bénéfice non affecté revient en cas de démembrement de parts sociales au nu-propriétaire ;

- l'usufruitier des parts sociales bénéficie d'un quasi usufruit sur les réserves ;

- l'usufruitier est titulaire d'un droit total en pleine propriété sur les sommes distribuées constituant le résultat courant ;

- l'usufruitier est imposable pour les revenus courants et le résultat exceptionnel.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, sont, au gré des associés, compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau."

Publication - Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Parts taxables - Le montant des droits de chacun des donataires dans la présente donation-partage s'établit de la manière suivante :

Biens de communauté - 115.968,00 €

Biens propres de Monsieur Sébastien SALOME - 108.000,00 €

Biens propres de Madame Sandrine SALOME - 72.000,00 €

DECLARATIONS FISCALES CONCERNANT

Madame Azalie SALOME

Donation par Monsieur Sébastien SALOME :

Lien de parenté - Elle déclare qu'elle est fille des donateurs.

En conséquence, elle demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare n'avoir consenti au donataire aucune donation, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, dans les quinze années antérieures aux présentes.

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste intégralement applicable.

Donation par Madame Sandrine SALOME :

Lien de parenté - Elle déclare qu'elle est fille des donateurs.

En conséquence, elle demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - La donatrice déclare n'avoir consenti au donataire aucune donation, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, dans les quinze années antérieures aux présentes.

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste intégralement applicable.

DECLARATIONS FISCALES CONCERNANT

Monsieur Valentin SALOME

Donation par Monsieur Sébastien SALOME :

Lien de parenté - Il déclare qu'il est fils des donateurs.

En conséquence, il demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare n'avoir consenti au donataire aucune donation, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, dans les quinze années antérieures aux présentes.

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste intégralement applicable.

Donation par Madame Sandrine SALOME :

Lien de parenté - Il déclare qu'il est fils des donateurs.

En conséquence, il demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - La donatrice déclare n'avoir consenti au donataire aucune donation, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, dans les quinze années antérieures aux présentes.

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste intégralement applicable.

LIQUIDATION DES DROITS

En ce qui concerne Madame Azalie SALOME

Donation par Monsieur Sébastien SALOME :

Base d'imposition	82.992,00 €
A déduire : abattement	100.000,00 €
Soit un montant taxable de	0,00 €
Abattement résiduel	17.008,00 €

Donation par Madame Sandrine SALOME :

Base d'imposition	64.992,00 €
A déduire : abattement	100.000,00 €
Soit un montant taxable de	0,00 €
Abattement résiduel	35.008,00 €

En ce qui concerne Monsieur Valentin SALOME

Donation par Monsieur Sébastien SALOME :

Base d'imposition	82.992,00 €
A déduire : abattement	100.000,00 €
Soit un montant taxable de	0,00 €
Abattement résiduel	17.008,00 €

Donation par Madame Sandrine SALOME :

Base d'imposition	64.992,00 €
A déduire : abattement	100.000,00 €
Soit un montant taxable de	0,00 €
Abattement résiduel	35.008,00 €

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Une taxe de publicité foncière au taux de 0,60%, majorée des frais d'assiette, sera, en outre perçue sur la valeur des immeubles dépendant du Service de la Publicité Foncière, donnés au présent acte, en application de l'article 791 du Code général des impôts, soit :

DUNKERQUE

180.000,00 € x 0,60 %	= 1.080,00 €
1.080,00 € x 2,37 %	= 26,00 €

TOTAL	= 1.106,00 €
--------------	---------------------

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE (ARTICLE 879 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS)

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €).

Montant de la CSI : 180.000,00 € x 0,10 % = 180,00 €

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE SUR L'USUFRUIT RÉVERSIBLE (ARTICLE 879 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS)

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière au titre de l'usufruit réversible prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de DEUX SOIXANTE DIX-MILLE EUROS (270.000,00 €).

Montant de la CSI : 270.000,00 € x 0,10 % = 270,00 €.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Les parties déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, leur nationalité et leur résidence.

Elles déclarent en outre :

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas

échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Monsieur Sébastien SALOME : sebsalome59@gmail.com ;
s.salome@gmx.fr
Madame Sandrine BLANCHARD : sebsalome59@gmail.com ;
s.salome@gmx.fr
Madame Azalie SALOME : azaliesalome2307@gmail.com
Monsieur Valentin SALOME : vasalome@live.com

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

AIDE SOCIALE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, des dispositions de l'article L.132-8 du Code de l'action sociale et des familles, instituant un recours contre le donataire lorsqu'une donation est intervenue postérieurement à une demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.

Elles déclarent faire leur affaire personnelle du respect de cette disposition qu'elles connaissent parfaitement, ainsi que des conséquences éventuelles encourues

à ce sujet.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a lieu sans soulte ; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à DUNKERQUE,

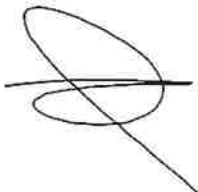
En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Nathalie COUTEAU

Monsieur Sébastien SALOME a signé à l'office le 06 octobre 2023	
---	--

Madame Sandrine BLANCHARD a signé à l'office le 06 octobre 2023	
---	--

Madame Azalie SALOME a signé à l'office le 06 octobre 2023	
--	--

Monsieur Valentin SALOME a signé à l'office le 06 octobre 2023	
--	--

et le notaire Me COUTEAU
Nathalie a signé
à l'office
L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE SIX OCTOBRE

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal stroke, enclosed within a rectangular box.

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 33 pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.
Fait à DUNKERQUE, le 12 Octobre 2023

