

Date : 22/07/2024

4404P02 2024 U N° 698

DONA

Refus en application de :

Art 34 § 2 D 04/01/1955 - Art. 76 § 2 D. 14/10/1955 - Inscription :

Art. 2423 Cciv.

Le Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement

100270001

HLM/JCO/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DEUX JUILLET

A QUIMPER (29000), 337, route de Bénodet,
PARDEVANT Maître Hervé LE MEUR Notaire associé à QUIMPER
(Finistère), membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée
dénommée «NOTAIRE PARTENAIRE» dont le siège social est à Gourin (56110),
15 Place Stenfort et titulaire de l'Office Notarial situé à QUIMPER (29000), 337
Route de Bénodet, CRPCEN 29152, soussigné,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur Patrick André HERVÉ, directeur général, et Madame Anne
MONTJOVET-BASSET, chef d'exploitation, demeurant ensemble à PLONEOUR-
LANVERN (29720) Keroret.

Monsieur est né à QUIMPER (29000) le 20 novembre 1971,

Madame est née à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) le 8 juillet 1973.

Mariés à la mairie de CLOHARS-FOUESNANT (29950) le 17 février 2007
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 ANSQUER,
notaire à PONT-L'ABBE, le 8 février 2007.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés "le DONATEUR"

DONATAIRE :

Monsieur Pierre HERVÉ, auto-entrepreneur, demeurant à PLONEOUR-
LANVERN (29720) lieu-dit Keroret.

Né à QUIMPER (29000) le 30 mars 2000.



Célibataire.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "le **DONATAIRE**",

Unique enfant du "**DONATEUR**" et seul présomptif héritier.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Patrick HERVÉ et Madame Anne MONTJOVET-BASSET, sont présents à l'acte.

- Monsieur Pierre HERVÉ est présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le mot "**DONATEUR**" sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

Les mots "**DONATAIRE**" ou "**DONATAIRES**" désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue dans les dix ans postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au 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 production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Patrick André HERVÉ:

- Extrait d'acte de naissance.



- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Anne MONTJOVET-BASSET :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Monsieur Pierre HERVÉ:

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

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

DONATION

Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte :

DE LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.

BIENS DONNES

ARTICLE UN

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) (44000), 15 Rue Yves Kartel :**

Dans la zone à urbaniser par priorité ZUP de NANTES SAINT-HERBLAIN, 1 à 18 Rue Yves Kartel et 19 à 26 Rue Louise Gravaud.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KR	0022	19 RUE MADAME LOUISE GRAVAUD	00 ha 89 a 17 ca
KR	0024	1 RUE YVES KARTEL	01 ha 11 a 38 ca
KR	0025	RUE YVES KARTEL	00 ha 13 a 04 ca

Total surface : 02 ha 13 a 59 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé. Annexe n°1

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro trois cent onze (311)

Dans le bâtiment D, escalier 15, au troisième étage, au fond à gauche, dans le couloir de droite en sortant de l'ascenseur : un appartement comprenant une entrée, séjour avec loggia, deux chambres, cuisine (aménagée et équipée), salle de bains, WC, rangement et dégagement.

Et les trois cent vingt-quatre /cent millièmes (324 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre cent un (401)

Dans le bâtiment D, escalier 15, au rez-de-chaussée haut : une cave portant le numéro 401.

Et les dix /cent millièmes (10 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro mille vingt-six (1026)

Un emplacement de voiture portant le numéro 1026 du plan.

Et les dix /cent millièmes (10 /100000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Lot numéro seize (16)

Les 1/291 èmes du lot numéro 16.

Comprenant : le droit à la jouissance exclusive et particulière du surplus sur le terrain, en dehors de la zone de stationnement soit une superficie d'environ 957 m² destinée à l'aménagement des jardins et espaces verts.

Et les huit mille sept cent trente/ neuf millièmes (8730/9000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales soit pour la partie dont il s'agit les trente /quatre-vingt-dix millièmes (30 /90000 èmes) des parties communes générales.

Et les un /deux cent quatre-vingt-onzième (1 /291 ème) des parties communes générales.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 63,63 M² pour le lot numéro TROIS CENT ONZE (311)

Immeuble ne constituant pas le logement de la famille

Le **DONATEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas actuellement le domicile effectif des époux.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître HAURAY, notaire à NANTES, le 26 décembre 1969 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 27 janvier 1970 volume 31 numéro 1.

BIEN INDIVIS

Ce bien appartient EN PLEINE PROPRIETE à Monsieur Patrick HERVE, DONATEUR aux présentes, à concurrence de la MOITIE (1/2) et à Madame Anne HERVE née MONTJOVET-BASSET, DONATEUR aux présentes à concurrence de la MOITIE (1/2).

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand BODIN notaire à NANTES (Loire Atlantique) le 7 août 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 22 août 2018, volume 2018P, numéro 11340.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : CENT MILLE
EUROS, ci

100 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par Monsieur Patrick HERVE, DONATEUR aux présentes, portant sur la MOITIE (1/2), soit 50 000,00 EUR, est évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes,

soit : VINGT CINQ MILLE EUROS, ci 25 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par Madame Anne HERVE née MONTJOVET-BASSET, DONATEUR aux présentes portant sur la MOITIE (1/2), soit 50 000,00 EUR, est évalué, eu égard à son âge, à 6/10èmes,

soit : TRENTE MILLE EUROS, ci 30 000,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée

Une valeur de QUARANTE CINQ MILLE EUROS, ci 45 000,00 EUR

ARTICLE DEUX

DESIGNATION

La **NUE-PROPRIETE** de CENT QUARANTE NEUF (149) parts sociales numérotées de DEUX (2) à CENT CINQUANTE (150), entièrement libérées, de la société dénommée 2PH ESTATES, Société civile immobilière au capital de 1 500,00 Euros, ayant son siège social à PLONEOUR-LANVERN (29720), Lieudit Keroret, identifiée au SIREN sous le numéro 979 666 252 et immatriculée au R.C.S de QUIMPER.

BIEN PROPRE

Ce bien appartient en propre à Madame Anne HERVE née MONTJOVET-BASSET, DONATRICE aux présentes.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : CENT QUARANTE-NEUF EUROS, ci 149,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 6/10èmes,

soit : QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES, ci 89,40 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée

Une valeur de CINQUANTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES ci 59,60 EUR

ARTICLE TROIS

DESIGNATION

La **NUE-PROPRIETE** de MILLE TROIS CENT QUARANTE NEUF (1349) parts sociales numérotées de CENT CINQUANTE DEUX (152) à MILLE CINQ CENT (1500), entièrement libérées, de la société dénommée 2PH ESTATES, Société civile immobilière au capital de 1 500,00 Euros, ayant son siège social à PLONEOUR-LANVERN (29720), Lieudit Keroret, identifiée au SIREN sous le numéro 979 666 252 et immatriculée au R.C.S de QUIMPER.

BIEN PROPRE

Ce bien appartient en propre à Monsieur Patrick HERVE, DONATEUR aux présentes.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF EUROS, ci

1 349,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes,
 soit : SIX CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES, ci 674,50 EUR
 Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
 Une valeur de SIX CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES ci 674,50 EUR

MODALITES DE LA DONATION

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est hors part successorale, et, par suite, avec dispense de rapport à la succession du **DONATEUR**.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

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

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

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

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

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

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur le **BIEN** donné soit une simple exécution en valeur.

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

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

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

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

INTERDICTION D'ALIENER

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

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**, et est fondée aux présentes sur la réserve d'usufruit.

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

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

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

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

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

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, le **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction susvisée soit également stipulée en faveur de son conjoint la vie durant de ce dernier.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes.

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

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle

société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation.

Il est ici précisé que cette interdiction limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**, et est fondée sur la réserve d'usufruit.

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

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

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

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, le **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction susvisée soit également stipulée en faveur de son conjoint la vie durant de ce dernier.

Information sur le consentement à aliénation

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 924-4, alinéa deuxième, du Code civil ci-après littéralement rapportées :

"Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présomptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation."

En conséquence, les parties et particulièrement le **DONATAIRE** prennent acte de la nécessité du consentement du **DONATEUR** et de ses autres descendants, s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

Action révocatoire pour cause d'ingratitude

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

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

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

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

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



CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN IMMOBILIER DONNE

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** sera propriétaire du **BIEN** présentement donné à compter de ce jour mais il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

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

Les **DONATEURS** se réservent expressément l'usufruit du ou des biens communs donnés leur vie durant.

En outre, chaque donateur constitue, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif sur la totalité du ou des biens communs donnés.

Cet usufruit s'exercera, sans réduction, dès le décès du prémourant d'entre eux et s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

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

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

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

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

CAS DE REVOCATION DE LA CONSTITUTION D'USUFRUIT SUCCESSIF

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

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

SUBROGATION REELLE SUR PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les 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.



CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

- **Jouissance des lieux :**

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

- **Assurance contre l'incendie :**

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

- **Embellissement :**

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

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

- **Réparations :**

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

- **Impôts et taxes :**

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

- **Impôt sur la fortune immobilière :**

En ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière, le **BIEN** sera à intégrer dans le seul patrimoine de l'usufruitier d'après sa valeur en pleine propriété conformément au premier alinéa de l'article 968 du Code général des impôts.

CONDITIONS SPECIFIQUES AUX BIENS MOBILIERS DONNES

PROPRIETE JOUISSANCE

BIENS MOBILIERS INCORPORELS

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour.

Par courrier électronique en date du 27 juin 2024, dont une copie est ci-annexée, Annexe n°2 le créancier a donné son accord pour la présente donation de parts sociales en nue-propriété.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

Conditions de l'usufruit réservé

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

En application des dispositions d'ordre public du 3ème alinéa de l'article 1844 du Code civil le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

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

« ARTICLE 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Paragraphe 3 :

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre. »

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

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

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

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

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour de l'extinction de l'usufruit de Monsieur et Madame HERVE, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite par chacun au profit de l'autre sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation s'imputera, le moment venu, sur l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil: *« Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme »* précisant que l'irrévocabilité des

donations de biens présents ne s'appliquent pas aux donations entre époux de biens présents qui ne prennent pas effet au cours du mariage.

Les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion par les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

Réversion d'usufruit

Le ou les **DONATEURS** entendent se réserver l'usufruit dont il s'agit leur vie durant et stipulent l'usufruit de l'entier bien présentement donné au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation préjudiciera, le moment venu, à l'exercice par lui-même de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option. Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur ses droits en usufruit dans la succession.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil : « *Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme* ».

Le ou les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion tant civiles que fiscales par les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

Compte tenu de l'absence de droits de mutation aux présentes, un droit fixe sera perçu sur la présente constitution de réversion d'usufruit.

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

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

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

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

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

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

Usufruit successif – Biens propres

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

Le **DONATEUR** constitue, sur le ou les biens qui lui sont propres donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'il se réserve en premier rang.

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



En conséquence, les **DONATAIRES** n'auront la jouissance des biens propres donnés qu'au décès du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

Cas de caducité de la réversion d'usufruit

La présente institution contractuelle sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce, par assignation ou requête conjointe, ou en séparation de corps, ou en cas de signature d'une convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

Cette volonté contraire sera constatée soit dans la convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, soit par le juge soit au moment de l'introduction de la procédure en divorce ou en séparation de corps, ou au moment du prononcé du divorce et rendra irrévocable l'institution contractuelle.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

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

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé en date du 18 septembre 2023, enregistrés.

La société a pour objet :

- *Acquisition, construction, aménagement, administration et gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers*

Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

La société est actuellement dirigée par M. Patrick HERVE et Mme Anne HERVE.

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

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500 EUROS).

Il est divisé en 1 500 PARTS DE 1 EURO chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

A Madame Anne HERVE,

- *CENT QUARANTE NEUF (150) parts sociales en pleine propriété, numérotées UN (1) à CENT CINQUANTE (150).*

A Monsieur Patrick HERVE,

- *MILLE TROIS CENT CINQUANTE (1350) parts sociales en pleine propriété, numérotées CENT CINQUANTE ET UN (151) à MILLE TROIS CENT CINQUANTE (1350).*

Total égale au nombre de parts composant le capital sociale : 1 500 parts sociales.

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les 1 500 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus. »



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

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

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

« ARTICLE 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

PARAGRAPHE 3

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre ».

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

« ARTICLE 13 – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

3 – Transmissions des parts sociales autre que les cessions

3-2. Donation – Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé
Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de donation. »

Modification des statuts

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

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500 EUROS).

Il est divisé en 1 500 PARTS DE 1 EURO chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

A Madame Anne HERVE,

- *UNE (1) part sociale en pleine propriété, numérotée UN (1)*
- *CENT QUARANTE NEUF (149) parts sociales en usufruit, numérotées DEUX (2) à CENT CINQUANTE (150)*

A Monsieur Patrick HERVE,

- *UNE (1) part sociale en pleine propriété, numérotée CENT CINQUANTE ET UN (151)*
- *MILLE TROIS CENT QUARANTE NEUF (1349) parts sociales en usufruit, numérotées CENT CINQUANTE DEUX (152) à MILLE TROIS CENT CINQUANTE (1350).*

A Monsieur Pierre HERVE,

- *CENT QUARANTE NEUF (149) parts sociales en nue-propriété, numérotées DEUX (2) à CENT CINQUANTE (150)*
- *MILLE TROIS CENT QUARANTE NEUF (1349) parts sociales en nue-propriété, numérotées CENT CINQUANTE DEUX (152) à MILLE TROIS CENT CINQUANTE (1350).*

Total égale au nombre de parts composant le capital sociale : 1 500 parts sociales.



Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les 1 500 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus. »

Publication

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

En l'espèce, les donateurs aux présentes sont les deux seuls associés-gérants de ladite société. Ils se dispensent donc de cette formalité.

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

Déclaration sur les plus-values

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur les sociétés, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux.

CONDITIONS

Cette donation est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **DONATAIRE** sera tenu.

Il prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

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

Il devra continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **DONATEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. Il est précisé que la fourniture d'énergie est actuellement assurée.

SERVITUDES

Le **DONATAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **DONATEUR** déclare :

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 16 avril 2024, dernier arrêté d'enregistrement, révèle :



- Une inscription d'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au profit de CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BANNALEC, pour sûreté de la somme en principal de seize mille quarante-neuf euros (16 049,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de NANTES 2, le 13 septembre 2018, volume 2018V, n°6885, avec effet jusqu'au 10 août 2040.
- Une inscription PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS prise au profit de CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BANNALEC, pour sûreté de la somme en principal de soixante-dix-neuf mille euros (79 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de NANTES 2, le 13 septembre 2018, volume 2018V, n°6888, avec effet jusqu'au 10 août 2040.

Dans une lettre en date du 27 juin 2024, dont une copie est ci-annexée, Annexe n°3 le créancier a donné son accord pour la présente donation en nue-propriété.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

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

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU BIEN DONNE

Préalablement à la signature des présentes, le **DONATAIRE** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le rédacteur des présentes a spécialement informé le **DONATAIRE**, savoir :

- Des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."



Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le tribunal judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé, a été délivré sous le numéro CU 44109 24 A02094, le 8 avril 2024. Annexe n°4

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

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

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé. Annexe n°5



Le **DONATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis préalablement aux présentes, lors de la signature de l'acte authentique.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Plan de prévention du risque inondation

Le plan de protection du risque inondation est prescrit dans les zones soumises à un risque d'inondation.

Un plan de protection du risque inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Le **DONATAIRE** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

COPROPRIETE

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont le **DONATAIRE** a pris connaissance, et dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît.

En conséquence, il déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, il s'engage à acquitter au jour de la jouissance des biens, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en



conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé. Il est précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, qu'en cas de pluralité de **DONATAIRES**, le mandataire commun sera le plus âgé d'entre eux.

SYNDIC

Le syndic actuel de l'immeuble est BRAS SYNDIC, sis 50 Route de Vannes cs 60641, 44000 NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE)

MANDATAIRE COMMUN

L'alinéa 2 de l'article 23 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que *"En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic."*

Les présentes entrant dans le champ d'application de ces dispositions, et le règlement de copropriété ne contenant pas de dispositions contraires, les intéressés nomment dès à présent parmi eux comme mandataire commun le DONATEUR aux présentes, nomination qui devra être notifiée au syndic afin de lui être opposable. Il est précisé que ce mandataire ne pourra être substitué, en cas de divergence, d'empêchement momentané ou définitif, que par l'un de ses mandants, à charge d'en informer sans délai le syndic. En cas de désaccord, le mandataire devra être désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête et diligence du syndic ou de l'une des parties.

Les convocations et notifications, ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale devront être communiqués par le mandataire commun à son ou ses mandants afin que ceux-ci puissent, en temps et heure, se concerter avec le mandataire commun à l'effet d'adopter une position identique. A défaut du respect de ce formalisme, la révocation du mandat pourra être demandée directement auprès du président du tribunal judiciaire par l'une des parties ou le syndic dûment informé.

ORIGINE DE PROPRIETE DU BIEN IMMOBILIER

Ledit BIEN (ARTICLE UN) appartient au DONATEUR aux présentes par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Jérémie Yoann Bilal AMMI, ingénieur système, demeurant à NANTES (44100) 15 rue Yves Kartel.

Né à PARIS 15EME ARRONDISSEMENT (75015) le 14 juin 1990.

Célibataire.

Suivant acte reçu par Maître Bertrand BODIN, Notaire à NANTES (Loire Atlantique) le 17 août 2018.

Moyennant le prix principal payé comptant et quittancé audit acte de 79 000,00 EUR.

Ledit acte ayant fait l'objet d'une publication au Service de la Publicité Foncière de NANTES 2 le 22 août 2018 volume 2018P numéro 11340.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Précédemment, ledit bien immobilier appartenait à Monsieur AMMI pour l'avoir acquis de :

- Madame Jérémie Yoann Bilal VIVET, Chef de Site, demeurant à SARTROUVILLE (78500) 20 rue Turgot, née à CHARLEVILLE-MEZIERES (08000) le 23 juillet 1960, veuve de Monsieur Jacques Jean Michel MARTIN et non remariée.

- Madame Nathalie Madeleine VIVET, technicienne, épouse de Monsieur Philippe Jacques Alain MALENFANT, demeurant à SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44980) 2bis rue de l'île d'Oléron, née à CHARLEVILLE-MEZIERES (08000) le 2 mars 1964.



- Madame Valérie VIVET, Agent d'Entretien à la Mairie de Nantes, demeurant à LA CHAPELLE-SUR-ERDRE (44240) 62 rue des Grives, épouse en second mariage de Monsieur Stéphane Patrick Yves VOISIN, née à CHARLEVILLE-MEZIERES (08000) le 2 février 1965, divorcée en premier mariage de Monsieur Thierry Yves Philippe Alain ARNAUD

- Monsieur Eric Alain VIVET, agent salubrité à la mairie de Nantes, époux de Madame Isabelle Marie Madeleine BROU, demeurant à SAINT-HERBLAIN (44800) 33 rue d'Aquitaine, né à CHARLEVILLE-MEZIERES (08000) le 27 octobre 1966.

Suivant acte reçu par Maître Bertrand BODIN, notaire à NANTES (44000) le 20 février 2014.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 70.000,00 euros payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 14 mars 2014, volume 2014P, numéro 2791

Originairement, ledit BIEN appartenait aux Consorts VIVET par suite des faits et actes suivants :

1/ Acquisition par les époux VIVET

Lesdits BIENS dépendaient de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame VIVET-VISCONTI au moyen de l'acquisition faite de Monsieur Bernard Albert GAUTHIER, commerçant, demeurant à NANTES, 15 rue Yves Kartel, divorcé en secondes noces de Madame Gilberte Anne Marie MOYON, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT NAZAIRE le 30 septembre 1980, né à NANTES le 24 mars 1945

Suivant acte reçu par Maître BAUDRY Notaire à NANTES, le 30 août 1993.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE QUATORZE MILLE FRANCS (74.000,00 Frs) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Nantes 2 le 8 octobre 1993, volume 1993 P, numéro 7867.

2/ Décès de Monsieur Alain VIVET

Monsieur Alain André VIVET, chef de garage au service des eaux, époux de Madame Jacqueline Françoise VISCONTI, marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PRIX LES MEZIERES (Ardennes) le 4 mai 1963, sans modification depuis, demeurant à NANTES (44000) 15 rue Yves Kartel, né à LA BERNERIE EN RETZ (44760) le 1er août 1941, décédé à SAINT HERBLAIN (44800) le 19 octobre 1995 laissant pour lui succéder :

- Son épouse, Madame Jacqueline Françoise VISCONTI ci-après nommée, commune en bien et bénéficiaire d'une donation entre époux aux termes d'un acte reçu par Maître LE GALL notaire à NANTES le 8 mars 1991, enregistré à NANTES SUD EST le 27 octobre 1995 bordereau 609 case numéro 2 des quotités disponibles permises entre époux au jour de son décès, soit en toute propriété seulement, soit en toute propriété et usufruit, soit en usufruit seulement des biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif.

Ayant déclaré vouloir prendre la qualité de commune en biens meubles et acquêts et opter pour l'exécution de la libéralité sus-énoncée à concurrence de un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit.

- Et pour seuls héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour un quart sauf les droits du conjoint survivant :

Madame Giovanna VIVET,

Madame MALENFANT,

Madame Valérie VIVET divorcée de Monsieur Thierry ARNAUD,

Monsieur Eric VIVET.

Tous ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés,

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Me BODIN notaire susnommé le 9 janvier 1996.

L'attestation de propriété constatant la transmission des droits réels immobiliers a été dressée par Me BODIN notaire susnommé le 14 mars 2005 et publiée au bureau de la publicité foncière de NANTES 1ER bureau, le 25 mars 2005 volume 2005P n°3170.



3/ Décès de Madame Jacqueline VISCONTI veuve de Monsieur VIVET

Madame Jacqueline Françoise VISCONTI en son vivant Retraitée, veuve de Monsieur Alain André VIVET, demeurant à NANTES (44000) 15 rue Yves Kartel, née à PAU (64000) le 28 décembre 1941 est décédée à VIGNEUX DE BRETAGNE (44360) le 12 août 2012 laissant pour lui succéder :

- Pour seuls héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour un quart sauf à tenir compte des dispositions testamentaires suivantes ses quatre enfants :

Madame Giovanna VIVET

Madame MALENFANT

Madame Valérie VIVET divorcée de Monsieur Thierry ARNAUD

Monsieur Eric VIVET

Tous ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés,

- Aux termes de son testament olographe en date à NANTES du 22 septembre 2006, déposé au rang des minutes de Me BODIN notaire à NANTES le 24 août 2012, Madame Jacqueline VIVET a pris les dispositions testamentaires suivantes : « Je lègue conjointement à mes six petits-enfants, la quotité disponible à ma succession ».

Ainsi que ces qualités sont constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Me BODIN notaire soussigné le 19 février 2013.

L'attestation de propriété constatant la transmission des droits réels immobiliers a été dressée par Maître BODIN notaire à NANTES le 19 février 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES 1er bureau le 8 mars 2013, volume 2013P, numéro 2780.

FISCALITE

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures

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

Évaluation

Les parties déclarent :

Que le BIEN sis à NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) 15 Rue Yves Kartel a une valeur transmise de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR).

En ce qui concerne les parts sociales de la SCI 2PH ESTATES données par la DONATRICE, le valeur transmise est de CINQUANTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (59,60 EUR).

En ce qui concerne les parts sociales de la SCI 2PH ESTATES données par le DONATEUR, la valeur transmise est de SIX CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (647,50 EUR).

Abattements

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

CALCUL DES DROITS

Donation par M. Patrick HERVE au profit de M. Pierre HERVE

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue

25 647,50 EUR

- Abattement légal disponible

100 000,00 EUR

- Base taxable

Néant

Donation par Mme Anne HERVE au profit de M. Pierre HERVE**Absence de droits :**

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	20 059,60 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE**PLUS – VALUES IMMOBILIERES**

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

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de NANTES 2.

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

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR) :

				Montant à payer	
45 000,00	x	0,60%	=	270,00	
270,00	x	2,37%	=	6,00	
TOTAL				276,00	

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	45 000,00	0,10%	45,00

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de

faire dresser et signer tous actes complémentaires modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil ou au regard de la réglementation fiscale.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention du **DONATAIRE**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

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

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

FRAIS

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

Cette prise en charge est consentie par le **DONATEUR** hors part successorale.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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



MEDIATION

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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



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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

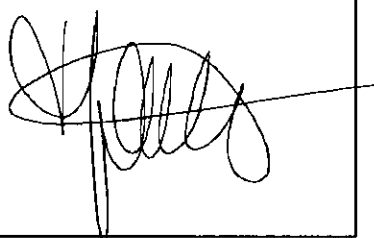
DONT ACTE sans renvoi

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

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

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



M. HERVÉ Pierre a signé à QUIMPER le 02 juillet 2024	
Mme HERVÉ Anne a signé à QUIMPER le 02 juillet 2024	
M. HERVÉ Patrick a signé à QUIMPER le 02 juillet 2024	
et le notaire Me LE MEUR HERVÉ a signé à QUIMPER L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE DEUX JUILLET	



**ACTE DE DONATION PAR MAITRE HERVE LE MEUR EN DATE DU
DEUX JUILLET DEUX MIL VINGT-QUATRE**

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Hervé LE MEUR Notaire associé d'un Office Notarial à QUIMPER (29000), 337 route de Bénodet CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

I - PAGE 3, 4, 5, PARAGRAPHE ARTICLE UN :

Au lieu de lire :

ARTICLE UN

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) (44000), 15 Rue Yves Kartel** :

Dans la zone à urbaniser par priorité ZUP de NANTES SAINT-HERBLAIN, 1 à 18 Rue Yves Kartel et 19 à 26 Rue Louise Gravaud.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KR	0022	19 RUE MADAME LOUISE GRAVAUD	00 ha 89 a 17 ca
KR	0024	1 RUE YVES KARTEL	01 ha 11 a 38 ca
KR	0025	RUE YVES KARTEL	00 ha 13 a 04 ca

Total surface : 02 ha 13 a 59 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé. Annexe n°1

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro trois cent onze (311)

Dans le bâtiment D, escalier 15, au troisième étage, au fond à gauche, dans le couloir de droite en sortant de l'ascenseur : un appartement comprenant une entrée, séjour avec loggia, deux chambres, cuisine (aménagée et équipée), salle de bains, WC, rangement et dégagement.

Et les trois cent vingt-quatre /cent millièmes (324 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre cent un (401)

Dans le bâtiment D, escalier 15, au rez-de-chaussée haut : une cave portant le numéro 401.

Et les dix /cent millièmes (10 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro mille vingt-six (1026)

Un emplacement de voiture portant le numéro 1026 du plan.

Et les dix /cent millièmes (10 /100000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Lot numéro seize (16)

Les 1/291 èmes du lot numéro 16.



Comprenant : le droit à la jouissance exclusive et particulière du surplus sur le terrain, en dehors de la zone de stationnement soit une superficie d'environ 957 m² destinée à l'aménagement des jardins et espaces verts.

Et les huit mille sept cent trente/ neuf millièmes (8730/9000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales soit pour la partie dont il s'agit les trente /quatre-vingt-dix millièmes (30 /90000 èmes) des parties communes générales.

Et les un /deux cent quatre-vingt-onzième (1 /291 ème) des parties communes générales.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 63,63 M² pour le lot numéro TROIS CENT ONZE (311)

Immeuble ne constituant pas le logement de la famille

Le **DONATEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas actuellement le domicile effectif des époux.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître HAURAY, notaire à NANTES, le 26 décembre 1969 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 27 janvier 1970 volume 31 numéro 1.

BIEN INDIVIS

Ce bien appartient EN PLEINE PROPRIETE à Monsieur Patrick HERVE, DONATEUR aux présentes, à concurrence de la MOITIE (1/2) et à Madame Anne HERVE née MONTJOVET-BASSET, DONATEUR aux présentes à concurrence de la MOITIE (1/2).

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand BODIN notaire à NANTES (Loire Atlantique) le 7 août 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 22 août 2018, volume 2018P, numéro 11340.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : CENT MILLE
EUROS, ci

100 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par Monsieur Patrick HERVE, DONATEUR aux présentes, portant sur la MOITIE (1/2), soit 50 000,00 EUR, est évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes,

soit : VINGT CINQ MILLE EUROS, ci

25 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par Madame Anne HERVE née MONTJOVET-BASSET, DONATEUR aux présentes portant sur la MOITIE (1/2), soit 50 000,00 EUR, est évalué, eu égard à son âge, à 6/10èmes,

soit : TRENTE MILLE EUROS, ci

30 000,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée

Une valeur de QUARANTE CINQ MILLE EUROS, ci

45 000,00 EUR



Il y a lieu de lire :

ARTICLE UN

DESIGNATION

I - Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) (44000), 15 Rue Yves Kartel :

Dans la zone à urbaniser par priorité ZUP de NANTES SAINT-HERBLAIN, 1 à 18 Rue Yves Kartel et 19 à 26 Rue Louise Gravaud.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KR	0022	19 RUE MADAME LOUISE GRAVAUD	00 ha 89 a 17 ca
KR	0024	1 RUE YVES KARTEL	01 ha 11 a 38 ca

Total surface : 02 ha 00 a 55 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro trois cent onze (311)

Dans le bâtiment D, escalier 15, au troisième étage, au fond à gauche, dans le couloir de droite en sortant de l'ascenseur : un appartement comprenant une entrée, séjour avec loggia, deux chambres, cuisine (aménagée et équipée), salle de bains, WC, rangement et dégagement.

Et les trois cent vingt-quatre /cent millièmes (324 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre cent un (401)

Dans le bâtiment D, escalier 15, au rez-de-chaussée haut : une cave portant le numéro 401.

Et les dix /cent millièmes (10 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro mille vingt-six (1026)

Un emplacement de voiture portant le numéro 1026 du plan.

Et les dix /cent millièmes (10 /100000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 63,63 M² pour le lot numéro TROIS CENT ONZE (311)

Immeuble ne constituant pas le logement de la famille

Le **DONATEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas actuellement le domicile effectif des époux.



ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître HAURAY, notaire à NANTES, le 26 décembre 1969 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 27 janvier 1970 volume 31 numéro 1.

BIEN INDIVIS

Ce bien appartient à Monsieur Patrick HERVE, DONATEUR aux présentes, à concurrence de la MOITIE (1/2) et à Madame Anne HERVE née MONTJOVET-BASSET, DONATEUR aux présentes à concurrence de la MOITIE (1/2).

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand BODIN notaire à NANTES (Loire Atlantique) le 7 août 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 22 août 2018, volume 2018P, numéro 11340.

II - Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) (44000), 25 Rue Yves Kartel :

Dans ledit ENSEMBLE IMMOBILIER, une zone de stationnement et divers jardins et espaces verts, dans une zone à urbaniser par priorité ZUP de NANTES SAINT-HERBLAIN.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KR	25	RUE YVES KARTEL	00 ha 13 a 04 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro seize (16)

Les 1/291 èmes du lot numéro 16.

Comprenant : le droit à la jouissance exclusive et particulière du surplus sur le terrain, en dehors de la zone de stationnement soit une superficie d'environ 957 m² destinée à l'aménagement des jardins et espaces verts.

Et les huit mille sept cent trente /neuf millièmes (8730 /9000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales soit pour la partie dont il s'agit les trente /quatre-vingt-dix millièmes (30 /90000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Immeuble ne constituant pas le logement de la famille

Le **DONATEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas actuellement le domicile effectif des époux.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître HAURAY, notaire à NANTES, le 26 décembre 1969 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 27 janvier 1970 volume 31 numéro 1.

BIEN INDIVIS

Ce bien appartient à Monsieur Patrick HERVE, DONATEUR aux présentes, à concurrence de la MOITIE (1/2) et à Madame Anne HERVE née MONTJOVET-BASSET, DONATAIRE aux présentes à concurrence de la MOITIE (1/2).

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand BODIN notaire à NANTES (Loire Atlantique) le 7 août 2018 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 22 août 2018, volume 2018P, numéro 11340.

EVALUATION ARTICLE UN (I ET II)

La valeur en toute propriété est de : CENT MILLE
EUROS, ci 100 000,00 EUR
L'usufruit à déduire réservé par Monsieur Patrick HERVE, DONATEUR aux présentes, portant sur la MOITIE (1/2) est évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes,
soit : VINGT-CINQ MILLE EUROS, ci 25 000,00 EUR
L'usufruit à déduire réservé par Madame Anne HERVE née MONTJOVET-BASSET, DONATEUR aux présentes portant sur la MOITIE (1/2) est évalué, eu égard à son âge, à 6/10èmes,
soit : TRENTE MILLE EUROS, ci 30 000,00 EUR
Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS ci 45 000,00 EUR

II – PAGE 21 – PARAGRAPHE « CALCUL DES DROITS »

Au lieu de lire :

CALCUL DES DROITS

Donation par M. Patrick HERVE au profit de M. Pierre HERVE

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	25 647,50 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

Il convient de lire :

CALCUL DES DROITS

Donation par M. Patrick HERVE au profit de M. Pierre HERVE

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	25 674,50 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

Le reste demeure inchangé.

Signée électroniquement par Me LE MEUR HERVÉ le 22 août 2024



SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur 32 pages, sans renvoi ni mot nul.

