

L'INPI a détecté une pièce justificative  
et a procédé à son retrait dans le document.

**14 JUIN 2024**

DONATION-PARTAGE  
Par les époux MALARET  
Au profit de  
Leurs deux enfants

Copie authentique

Les présentes reliées par ASSEMBLACT  
empêchant toute substitution ou addition  
sont signées à la dernière page.  
Application du décret n°2005-973 du  
10.08.05 ART 14-34

**DEL VALLE LEZIER Ismérie GUEGLIO Marine METAIREAU Barbara**  
1 rue Cuvier - Place Catinat - B.P. 58756  
44187 NANTES CEDEX 4  
Tél : 02 51 84 99 00 - fax : 02 40 69 69 38

101691807  
ID/DR/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE QUATORZE JUIN**

**A NANTES (44100), 1, rue Cuvier,  
PARDEVANT Maître Ismérie DEL VALLE LEZIER Notaire associé de la Société  
d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « LETHU DEL VALLE LÉZIER &  
ASSOCIÉS NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à NANTES  
(44100) 1 rue Cuvier, identifié sous le numéro CRPCEN 44125,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE**

**ONT COMPARU**

**Donateur**

Monsieur Patrice Jean **MALARET**, retraité, et Madame Nadine **MESSALI**, consultante,  
demeurant ensemble à SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC (44360) 1 Le Plessis.

Monsieur est né à AGEN (47000) le 12 mars 1955,

Madame est née à SIDI BEL ABBES (ALGERIE) le 19 août 1960.

Mariés à la mairie de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC (44360) le 3 juillet 1999 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 Bruno  
RELIQUET, notaire à NANTES, le 22 juin 1999.

Ce régime matrimonial été aménagé en y adjoignant une société d'acquêts et une  
clause de préciput aux termes d'un acte reçu par Maître Ismérie DEL VALLE LEZIER le  
03 novembre 2023.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.  
sont présents à l'acte.

Ci-après dénommés le « **DONATEUR** » ou les « **DONATEURS** ».

## Donataires

1°) Madame Alice **MALARET**, gérante d'entreprise, demeurant à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 47 rue Vitruve.

Née à NANTES (44000) le 25 juin 1993.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

représentée par Monsieur David RENARD, notaire assistant, domicilié professionnellement à NANTES 1 rue Cuvier, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte reçu par Maître Marion TAFANEL-BRAS, Notaires à PARIS 4<sup>ème</sup> arrondissement, le 12 juin 2024. (**Annexe n°1**)

2°) Monsieur Alexandre **MALARET**, manager, demeurant à ORVAULT (44700) 2 rue du Bignon.

Né à SAINT-HERBLAIN (44800) le 8 mai 1997.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Ci-après dénommés le « **DONATAIRE** » ou les « **DONATAIRES** ».

**SEULS ENFANTS** du « **DONATEUR** » et ses seuls présomptifs héritiers.

<b><u>ELEMENTS PREALABLES</u></b>
-----------------------------------

### **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 PREALABLES DES PARTIES**

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent :

- Que leur état civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'ils ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander dans les dix ans

suivant la présente donation, l'Etat ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

### EXPOSE

#### DONATION-PARTAGE CONJONCTIVE

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.

Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou indivis.

#### DONATION DE PARTS SOCIALES

Ainsi qu'il sera ci-après développé, le **DONATEUR** donnera la nue-propriété de parts sociales de la société dénommée SCI 2M, immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 753 082 296, dont le siège social est à SAINT ETIENNE DE MONTLUC (44360), Le Plessis.

#### Objet social

Il ressort d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire signé un instant avant les présentes que l'article 2 des statuts de la société a pour objet :

« - *l'acquisition, la gestion et l'administration d'un immeuble sis 3 Rue Guglielmo Marconi Bâtiment C 44800 Saint-Herblain et tous les immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement*

- *la construction, l'entretien et éventuellement l'aménagement de ces biens, l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de ces objets*

- *éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles détenus par 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 ».*

#### Régime fiscal

Les **DONATEURS** déclarent que la SCI 2M a opté pour l'impôt sur les sociétés.

#### Répartition du capital social

A ce jour, le capital social de la SCI 2M est d'un montant de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) divisé en 300 parts sociales d'une valeur nominale de 100,00 €, réparties de la manière suivante :

. à Monsieur Patrice MALARET : 150 parts sociales ;

. à Madame Nadine MESSALI : 150 parts sociales.

#### Détermination des parts sociales données

Afin de conserver la qualité d'associé, les **DONATEURS** conserveront chacun au moins une part sociale.

Les **DONATEURS** souhaitant transmettre le maximum de parts sociales aux **DONATAIRES**, de manière égalitaire, ils donneront chacun aux présentes 74 parts sociales à chacun des **DONATAIRES**. Dès lors, chacun des **DONATEURS** conservera

personnellement 2 parts sociales en pleine propriété et transmettra la nue-propriété de 148 parts sociales.

### **Détail du patrimoine de la société**

#### **Actif :**

Les parties déclarent que la société SCI 2M est composée activement des éléments suivants :

- . Un ensemble immobilier ci-après désigné, valorisé par les parties à DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €),
- . Une trésorerie d'un montant de DEUX MILLE SIX CENTS EUROS (2.600,00 €),
- . De diverses créances et charges constatées d'avance valorisées ensemble à DEUX CENT VINGT-HUIT EUROS ET CINQUANTE-HUIT CENTIMES (228,58 €).

#### **Passif :**

Les parties déclarent que la société SCI 2M est composée passivement des éléments suivants :

- . Le compte courant d'associé de Madame MESSALI, **DONATRICE** aux présentes, d'un montant de DIX-HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE ET UN EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (18.231,74 €),
- . Le compte courant d'associé de Monsieur MALARET, **DONATEUR** aux présentes, d'un montant de QUINZE MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (15.349,74 €),
- . Le dépôt de garantie d'un montant de QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT-CINQ EUROS (4.725,00 €),
- . De diverses dettes fournisseurs, fiscales et sociales valorisées ensemble à DEUX MILLE DEUX CENT DIX-HUIT EUROS (2.218,00 €).

### **Valorisation de la société et des parts sociales**

Au regard de ces éléments, les parties déclarent vouloir valoriser la SCI 2M à la somme de DEUX CENT DOUZE MILLE TROIS CENT QUATRE EUROS ET DIX CENTIMES (212.304,10 € = 250.000,00 € + 2.600,00 € + 228,58 € - 18.231,74 € - 15.349,74 € - 4.725,00 € - 2.218,00 €)

Par conséquent, la valeur vénale d'une part sociale est fixée à SEPT CENT SEPT EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (707,68 € = 212.304,10 € / 300 parts sociales).

### **Désignation des biens et droits immobiliers détenus par la société SCI 2M :**

Dans un ensemble immobilier dénommé "Les Bureaux d'Argoat", situé à SAINT-HERBLAIN (44800), 3 Rue Guglielmo Marconi cadastré section BW, numéro 940, pour une contenance de quatre-vingt-dix-sept ares quatre-vingt-seize centiares (97a 96ca).

#### **Les lots de copropriété suivants :**

- . lot numéro quatre-vingt-quinze (95) : un emplacement de parking non, portant le numéro CO3 au plan,
- . lot numéro cent six (106) : un emplacement de parking non couvert, portant le numéro C14 au plan,
- . lot numéro cent sept (107) : un emplacement de parking non couvert, portant le numéro C15 au plan,
- . lot numéro cent huit (108) : un emplacement de parking non couvert, portant le numéro C16 au plan,
- . lot numéro cent neuf (109) : un emplacement de parking non couvert, portant le numéro C17 au plan,
- . lot numéro cent dix-neuf (119) : un emplacement de parking non couvert, portant le numéro C27 au plan,

. lot numéro cent quatre-vingts (180) : un local à usage commercial ou professionnel situé au 1<sup>er</sup> étage, dans le bâtiment côté sud.

Effet relatif : acquisition suivant acte reçu par Maître Xavier CHABRAN Notaire à VANNES, le 30 août 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 10 septembre 2012, volume 2012P, numéro 10780.

Situation locative : les biens et droits immobiliers détenus par la société SCI 2M sont loués à la société dénommée DAGIT DESSIN ASSISTE GEOMETRE INFORMATIQUE TECHNIQUE, SARL immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 482 707 536, dont le siège social est à SAINT-HERBLAIN, 2 rue Gustave Eiffel, aux termes d'un bail commercial signé le 1<sup>er</sup> août 2020 à SAINT-HERBLAIN pour une durée de 9 ans.

Le loyer annuel est de DIX-HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (18.900,00 €) hors taxes, soit VINGT-DEUX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS (22.680,00 €) toutes taxes comprises.

Le dépôt de garantie d'un montant de QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT-CINQ EUROS (4.725,00 €) a été réglé le jour de la signature du bail.

Le **DONATEUR** déclare qu'aucune procédure n'est en cours concernant ledit bail.

Diagnostics : les parties dispensent le notaire soussigné de la production des diagnostics pour établir le présent acte, déclarant en faire leur affaire personnelle.

**Agrément** :

L'article 13 des statuts prévoit au troisièmement, second point intitulé « *Donation – Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé* » que « *les parts sociales sont librement transmissibles par voie de donation* ».

En conséquence, la présente donation-partage n'est pas soumise à agrément.

**Origine de propriété** :

Les parts sociales ci-après données appartiennent aux **DONATEURS** pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société en rémunération de leurs apports en numéraire d'un montant de 15.000,00 € chacun.

**ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE**

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

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

**DONATION - PARTAGE**

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil.

Aux **DONATAIRES**, présomptifs héritiers, ici présents et qui acceptent, **DE LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.**

**PLAN**

Les présentes sont divisées en cinq parties :

Première partie :	Formation des lots
Deuxième partie :	Attributions
Troisième partie :	Caractéristiques - Conditions
Quatrième partie :	Fiscalité
Cinquième partie :	Dispositions diverses - Clôture

**- PREMIERE PARTIE –  
FORMATION DES LOTS**

La présente donation-partage porte sur les biens ci-après désignés répartis dans les lots établis par le DONATEUR avec le consentement des DONATAIRES.

**LOT UN**

La NUE-PROPRIETE des biens et droits ci-dessous désignés :

**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à BIARRITZ (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) 64200 3 et 5 avenue de la Reine Nathalie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	38	AV DE LA REINE NATHALIE	00 ha 74 a 67 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé (***Annexe n°2***).

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro cent treize (113)**

Un appartement référencé B.32 situé au troisième étage du bâtiment B, première porte à droite, comprenant :

Un hall, quatre pièces principales, une cuisine, un cabinet de toilette, une salle de bains avec WC, un WC, un balcon, une loggia

Et les sept cent neuf /cent millièmes (709 /100000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent trente-deux (232)**

Une cave individuelle référencée C.42 située au sous-sol du bâtiment C

Et les onze /cent millièmes (11 /100000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro huit cent trente et un (831)**

Un garage référencé G.5 situé au sous-sol du bâtiment

Et les vingt-quatre /cent millièmes (24 /100000 èmes) des parties communes générales.

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

#### 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 PINEAU notaire à PARIS le 12 mars 1969 publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 12 mai 1969, volume 3915, numéro 6 et le 24 juin 1969 volume 3947, numéro 5.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACAZE, notaire à BIARRITZ le 20 septembre 1995, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 11 octobre 1995, volume 1995P, numéro 7516.
- aux termes d'un acte reçu par Maître BOMPOINT, notaire à BIARRITZ le 6 avril 2000, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 24 mai 2000, volume 2000P, numéro 4377.
- aux termes d'un acte reçu par Maître BOMPOINT, notaire à BIARRITZ le 20 décembre 2001, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 29 janvier 2002, volume 2002P, numéro 756.
- aux termes d'un acte reçu par Maître JOLY, notaire à BIARRITZ le 26 octobre 2016, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 23 novembre 2016, volume 2016P, numéro 10781.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACAZE, notaire à BIARRITZ le 18 janvier 2024, publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 1er février 2024, volume 2024P, numéro 1560. Etant ici précisé qu'au regard de l'état hypothécaire, ce modificatif a annulé et remplacé le règlement de copropriété publié les 12 mai 1969 et 24 juin 1969 susvisés.

#### EFFET RELATIF

1°) Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Vincent ANDRIEU, notaire à BIARRITZ le 23 janvier 2023 publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 6 février 2023 volume 2023P, numéro 1927.

2°) Acquisition suivant acte reçu par Maître Vincent ANDRIEU, notaire à BIARRITZ le 10 mars 2023 publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 6 avril 2023, volume 2023P, numéro 4582.

3°) Aménagement de régime matrimonial contenant apport d'un bien personnel à la société d'acquêts suivant acte reçu par Maître DEL VALLE LEZIER, notaire à NANTES le 15 février 2024 publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 4 mars 2024, volume 2024P, numéro 2738.

#### BIEN DEPENDANT DE LA SOCIETE D'ACQUETS

Ce bien dépend de la société d'acquêts existant entre les donateurs.

#### EVALUATION

Les parties déclarent que la valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de QUATRE CENT MILLE EUROS,

Ci .....400 000,00 EUR

Dont il y a lieu de déduire :

- l'usufruit réservé par Monsieur Patrice MALARET portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, par application de l'article 669 du Code général des impôts, soit : QUATRE-VINGT MILLE EUROS,

Ci .....- 80 000,00 EUR

- l'usufruit à déduire réservé par Madame Nadine MESSALI portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, par application de l'article 669 du Code général des impôts, soit : QUATRE-VINGT MILLE EUROS,

Ci .....- 80 000,00 EUR

**Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée, une valeur de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS,**

Ci .....**240 000,00 EUR**

#### LOT DEUX

La nue-propiété de soixante-quatorze (74) parts sociales de la SCI 2M numérotées 3 à 76 appartenant à Madame Nadine MESSALI.

D'une valeur de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (52 368,32 EUR = 707,68 € x 74 parts sociales).

#### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES,

Ci .....52 368,32 EUR

L'usufruit à déduire réservé par Madame Nadine MESSALI portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, par application de l'article 669 du Code général des impôts, soit : VINGT MILLE NEUF CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES,

Ci .....- 20 947,33 EUR

**Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée une valeur de TRENTE ET UN MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES,**

Ci .....**31 420,99 EUR**

#### LOT TROIS

La nue-propiété de soixante-quatorze (74) parts sociales de la SCI 2M numérotées 77 à 150 appartenant à Madame Nadine MESSALI.

D'une valeur de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (52 368,32 EUR).

**EVALUATION**

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES,  
 Ci ..... 52 368,32 EUR

L'usufruit à déduire réservé par Madame Nadine MESSALI portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, par application de l'article 669 du Code général des impôts, soit : VINGT MILLE NEUF CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES,  
 Ci ..... - 20 947,33 EUR

**Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée une valeur de TRENTE ET UN MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES,**  
 Ci ..... **31 420,99 EUR**

**LOT QUATRE**

La nue-proprété de soixante-quatorze (74) parts sociales de la SCI 2M numérotées 153 à 226 appartenant à Monsieur Patrice MALARET.  
 D'une valeur de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (52 368,32 EUR).

**EVALUATION**

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES,  
 Ci ..... 52 368,32 EUR

L'usufruit à déduire réservé par Monsieur Patrice MALARET portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, par application de l'article 669 du Code général des impôts, soit : VINGT MILLE NEUF CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES,  
 Ci ..... 20 947,33 EUR

**Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée une valeur de TRENTE ET UN MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES,**  
 Ci ..... **31 420,99 EUR**

**LOT CINQ**

La nue-proprété de soixante-quatorze (74) parts sociales de la SCI 2M numérotées 227 à 300 appartenant à Monsieur Patrice MALARET.  
 D'une valeur de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (52 368,32 EUR).

**EVALUATION**

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES,

Ci .....52 368,32 EUR

L'usufruit à déduire réservé par Monsieur Patrice MALARET portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, par application de l'article 669 du Code général des impôts, soit : VINGT MILLE NEUF CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES,

Ci .....20 947,33 EUR

**Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée une valeur de TRENTE ET UN MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES,**

**Ci ..... 31 420,99 EUR**

<b>- <u>DEUXIEME PARTIE</u> -</b> <b><u>ATTRIBUTIONS</u></b>
---

**Le DONATEUR, usant de la faculté réservée par l'article 1075 du Code civil, procède ainsi qu'il suit à l'attribution des lots ci-dessus formés.**

**REPARTITION EGALITAIRE**

Les biens donnés et à partager seront répartis également entre les **DONATAIRES**, à concurrence de la MOITIE (1/2) chacun et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

Les attributions s'effectuent selon les modalités suivantes :

**1°) A Madame Alice MALARET**

. La moitié indivise du lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » pour une valeur de 120 000,00 EUR ;

. Le lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » pour une valeur de 31 420,99 EUR ;

. Le lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** » pour une valeur de 31 420,99 EUR.

Soit une valeur totale reçue de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (182 841,98 EUR)

Transmise à concurrence de moitié par chacun des DONATEURS, soit une valeur de QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (91 420,99 EUR).

**2°) A Monsieur Alexandre MALARET**

. La moitié indivise du lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » pour une valeur de 120 000,00 EUR ;

. Le lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** » pour une valeur de 31 420,99 EUR ;

. Le lot ci-dessus intitulé « **LOT CINQ** » pour une valeur de 31 420,99 EUR.

Soit une valeur totale reçue de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (182 841,98 EUR)

Transmise à concurrence de moitié par chacun des DONATEURS, soit une valeur de QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (91 420,99 EUR).

**- TROISIEME PARTIE -**  
**CARACTERISTIQUES - CONDITIONS**

**CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE**

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

**MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR**

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

**INFORMATION RELATIVE A LA DONATION-PARTAGE DE DROITS INDIVIS**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation, le présent acte de donation-partage est à ce jour incomplet comme contenant des attributions de droits indivis. Toutefois, connaissance prise des différentes incidences de cette situation ainsi que des risques éventuels, ils ont requis le notaire soussigné de recevoir cet acte en l'état.

Ils reconnaissent avoir été parfaitement informés par le notaire soussigné que pour que cet acte conserve sa qualité de donation-partage il devra être procédé à un partage des biens attribués indivisément.

Ce partage devra répondre aux conditions suivantes :

- Il devra intervenir avant le décès du donateur ;
- Il devra intervenir sous l'autorité et la médiation du donateur qui devra composer les lots,
- Seul le donateur pourra prendre la décision de procéder au partage.

**CLAUSE D'AMENAGEMENT DU RAPPORT**

Dans le cas où la présente donation-partage serait disqualifiée en donation simple, les parties conviennent que conformément aux dispositions de l'article 860 alinéa 3 du Code civil, les biens donnés seront rapportables, forfaitairement, pour la valeur du bien au jour de l'acte.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 860 alinéa 4 du Code civil, en cas d'augmentation de la valeur des biens donnés au jour de l'ouverture de la succession, cette plus-value sera traitée pour le calcul de réserve et les imputations, comme un avantage hors part successoral reçu par le donataire.

## CONDITIONS PARTICULIERES

### CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

### CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de toute indivision pacsimoniale présente ou à venir des **DONATAIRES**.

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

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

### RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les **DONATEURS** se réservent l'exercice, à titre facultatif, chacun d'eux en ce qui le concerne, du droit de retour sur les **BIENS** donnés et partagés, conformément à l'article 951 du Code civil, pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder avant eux, avec ou sans postérité, ou encore au cas où un jugement d'absence serait rendu à son encontre.

Chacun des **DONATEURS**, en ce qui le concerne, devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** et 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, les **BIENS** resteront dévolus aux ayants droit du **DONATAIRE**.

En cas d'exercice du droit de retour, celui-ci portera sur tous les **BIENS** effectivement donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé et figurant dans son lot. Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur. En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera en valeur sur le prix de vente. Il ne pourra pas s'exercer sur les biens acquis en remploi.

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

#### DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

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

#### INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS

Les copartageants sont informés des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'ils venaient à décéder sans postérité en laissant leur conjoint héritier pour le tout, les biens présentement reçus de leur(s) ascendant(s) et qui se trouveraient en nature dans leur propre succession, seraient dévolus par moitié entre les collatéraux privilégiés et le conjoint survivant.

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

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

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

#### 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.

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

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."*

#### INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION

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

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

*légus, 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.

#### INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes.

#### ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

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

*3° S'il lui refuse des aliments."*

#### 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.

#### CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

#### RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

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

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

#### **CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS**

##### PROPRIETE-JOISSANCE

Les **DONATAIRES** sont nus-propriétaires à compter de ce jour des biens immobiliers donnés et compris dans leur attribution.

Ils n'en auront 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 indivis 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 indivis 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 indivis 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.

La présente constitution d'usufruit successif sera enregistrée et publiée au service de la publicité foncière.

Le droit fixe d'enregistrement de 125 euros sera perçu en l'absence de droits de mutation à titre gratuit ou s'ils sont inférieurs à ce montant.

S'agissant d'un bien indivis, la contribution de sécurité immobilière sera liquidée (BOI 10-D-3-05) :

- sur la valeur de la nue-propiété donnée conformément au barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit une assiette de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 EUR),
- et sur la plus élevée des valeurs afférentes aux usufruits successifs conformément au barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, le même événement, le décès d'un des deux époux, étant à l'origine de la réversion de l'usufruit pour l'un et de la non réalisation de la clause pour l'autre, soit en l'espèce sur QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR).

#### **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.

#### **APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE SUR LE 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-proprétaires 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-propiété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un emploi ou d'un échange.
- Ou, à la demande de l'usufruitier, consentir un quasi-usufruit à celui-ci (ou ceux-ci), lequel fera l'objet d'une convention de quasi-usufruit actant la créance de restitution.

#### **CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE**

Il est expressément convenu pour le ou les biens dont l'usufruit et la nue-propiété 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-proprétaire et devra avertir le nu-proprétaire de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits. Le nu-proprétaire 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.

**Bien libre**

Le **DONATEUR** déclare que le **BIEN** est à ce jour libre de toute location ou occupation par un tiers.

**Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

**CONDITIONS GENERALES**

La donation relative aux biens immobiliers est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que les **DONATAIRES** seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à exécuter et accomplir.

Ils prendront les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

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

Ils devront continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Ils seront purement et simplement subrogés 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.

#### SERVITUDES

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

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, de l'urbanisme, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

#### 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.

#### REPARTITION DES POUVOIRS

En cas de démembrement de propriété, le **DONATAIRE** nu-propriétaire donne par les présentes tous pouvoirs au **DONATEUR**, usufruitier, à l'effet de prendre part à toutes assemblées générales, ordinaires ou extraordinaires. De plus, de convention expresse entre les parties, l'usufruitier aura seul droit de vote aux assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, et ce pour toutes décisions à prendre. En contrepartie, l'usufruitier paiera toutes les charges de la copropriété quelle que soit leur nature.

### SYNDIC

Le syndic actuel de l'immeuble est SQUARE HABITAT domicilié à Biarritz (64200), 143 avenue de Verdun.

### SITUATION HYPOTHECAIRE

#### En ce qui concerne le bien sis à BIARRITZ (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) 3 et 5 avenue de la Reine Nathalie

Un état hypothécaire délivré le 12 juin 2024 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

### 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.

### DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME

Le **DONATAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **DONATEUR** de son devoir de délivrer au **DONATAIRE** une information complète.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, à l'exception de travaux en cours de réalisation ayant pour objet la rénovation des fenêtres, des sols, des murs et de la cuisine. Le **DONATAIRE** déclare être informé de l'ensemble de ces travaux. Le **DONATEUR** s'engage à transmettre tout document utile relatif aux travaux au **DONATAIRE**.
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

### DIAGNOSTICS

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mères, 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.

### DISPOSITIFS PARTICULIERS

#### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement. Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

Le **DONATEUR** déclare que les biens immobiliers objet de la présente donation-partage sont raccordés à l'assainissement communal, ainsi constaté par le service d'assainissement communal,

**Le raccordement à l'installation d'assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service public de l'assainissement, la présente donation étant celle des biens en l'état.**

#### Etat des risques de pollution des sols

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'un plan de prévention.

Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, elles requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Les bases de données GEORISQUES, BASIAS, BASOL, PEB, ICPE et ERNT ont été interrogées par le notaire soussigné.

Les résultats sont demeurés ci-après annexés (**Annexe n°3**)

### ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **DONATEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu les immeubles ceux-ci n'ont 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.

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### I – Apport à la société d'acquêts des DONATEURS par Monsieur Patrice MALARET

Le bien et droits immobiliers situés à BIARRITZ (64200) appartiennent aux **DONATEURS** pour avoir été apportés à la société d'acquêts par Monsieur Patrice MALARET, suivant acte reçu par Maître Ismérie DEL VALLE LEZIER notaire à NANTES le 03 novembre 2023, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 04 mars 2024, volume 2024P, numéro 2738.

L'acte constatant l'absence d'opposition à cet aménagement de régime matrimonial a été reçu par Maître Ismérie DEL VALLE LEZIER le 15 février 2024.

## **II - Acquisition par Monsieur Patrice MALARET**

Le bien et droits immobiliers situés à BIARRITZ (64200) appartiennent à Monsieur Patrice MALARET pour l'avoir acquis par suite des faits et actes ci-après relatés :

### **1) Décès de Madame Renée MALARET**

Monsieur Patrice MALARET recueille la **MOITIE (1/2)** du bien en pleine propriété suite au décès de :

. Madame Renée Jacqueline MALARET, en son vivant Retraitée, demeurant à BIARRITZ (64200) 3 avenue de la Reine Nathalie, née à CAHORS (46000), le 26 novembre 1921. Veuve de Monsieur Louis Jean DELMAS et non remariée. Non liée par un pacte civil de solidarité. Décédée à BIARRITZ (64200) (FRANCE), le 21 juillet 2022.

La défunte ayant institué Monsieur Patrice MALARET pour son légataire universel, et n'ayant laissé aucun héritier réservataire.

Ainsi qu'il a été constaté aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent ANDRIEU notaire à BIARRITZ le 23 janvier 2023, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 6 février 2023, volume 2023P, numéro 1927.

### **2) Acquisition aux consorts DELMAS**

Monsieur Patrice MALARET acquiert la **MOITIE (1/2)** du bien en pleine propriété de :

. Monsieur Alain Pierre DELMAS, Retraité, demeurant à UZEIN (64230) 5 allée des Albizias, né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 1er avril 1943. Veuf de Madame Josette Berthe Marie HUMBLLOT et non remarié.

. Madame Sylvie Danièle Janine DELMAS, Responsable de service, épouse de Monsieur Marc Robert MASSON, demeurant à MAGNY-LES-HAMEAUX (78114) 15 rue Joseph Lemarchand, née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 16 avril 1965. Mariée à la mairie de LA ROCHEPOT (21340) le 8 juillet 2000 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 MONTAZEAUD, notaire à BOURG-LA-REINE (92340), le 16 février 2000. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

. Monsieur Christophe Jacques Jean-Pierre DELMAS, Comptable, demeurant à BRON (69500) 7 rue Jean Lurcat, né à MONTREUIL (93100) le 15 novembre 1966.

. Monsieur Marvin Nicolas Christophe DELMAS, Etudiant, demeurant à GRETZ-ARMAINVILLIERS (77220) 1 place de la Biche C/o Mme Céline VAZART, né à TOURNAN-EN-BRIE (77220) le 10 octobre 2001.

. Mademoiselle Mélina Cathy Danielle DELMAS, Etudiante, demeurant à GRETZ-ARMAINVILLIERS (77220) 1 place de la Biche do Mme Céline VAZART, née à TOURNAN-EN-BRIE (77220) le 8 mai 2004.

Suivant acte reçu par Maître Vincent ANDRIEU notaire à BIARRITZ le 10 mars 2023, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 6 avril 2023, volume 2023P, numéro 4582.

### **III- Acquisition par les consorts DELMAS**

Les droits indivis de MOITIE (1/2) en PLEINE PROPRIETE appartiennent aux consorts DELMAS, par suite des faits et actes ci-après relatés :

#### **1) Décès de Monsieur Louis DELMAS**

Monsieur Louis Jean DELMAS, en son vivant retraité, demeurant à BIARRITZ (Pyrénées Atlantiques) 3 Avenue de la Reine Nathalie, divorcé en premières noces de Madame Raymonde Aimée MARCHAND aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de la Seine le seize novembre mil neuf cent soixante et époux en secondes noces de Madame Renée Jacqueline MALARET. Né à PARIS (11<sup>ème</sup>) le sept janvier mil neuf cent dix huit, Est décédé à BAYONNE (Pyrénées Atlantiques) 36 Avenue Jacques Loëb où il se trouvait momentanément le 23 mai 2002.

Laissant pour lui succéder, savoir :

#### **\* Son conjoint survivant :**

. Madame Renée Jacqueline MALARET, Retraitée, demeurant à BIARRITZ (Pyrénées Atlantiques) 3 Avenue de la Reine Nathalie, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Louis Jean DELMAS, née à CAHORS (Lot) le vingt six novembre mil neuf cent vingt et un.

Avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me CHARDON notaire à PARIS le dix neuf juillet mil neuf cent soixante et un, préalable à leur union célébrée à la Mairie du PRE SAINT GERVAIS (Seine) le trois août mil neuf cent soixante et un.

Donataire suivant acte reçu par Me CHARDON notaire à PARIS , le trente et un octobre mil neuf cent soixante et un, en cas d'existence de descendants de la plus forte quotité disponible permise entre époux, soit en toute propriété et en usufruit, soit en usufruit seulement à son choix.

Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son défunt époux en vertu de l'article 767 du Code Civil, sauf à confondre ledit usufruit avec le bénéfice plus étendu de la donation entre époux sus visée.

#### **\* Et ensemble pour le tout ou divisément chacun dans les proportions ci-dessous indiquées, sauf les droits revenant à l'épouse survivante sus-nommée :**

. Monsieur Alain Pierre DELMAS, Directeur de Société, demeurant à SOISY SUR SEINE (Essonne) 1 Square Haydn, époux de Madame Josette Berthe Marie HUMBLLOT, né à PARIS (12<sup>ème</sup>) le premier avril mil neuf cent quarante trois. Marié sous le régime légal de la communauté à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de COÏVPERTRIX (Marne) le douze juin mil neuf cent soixante cinq. Ledit régime non modifié depuis.

Son fils issu de sa première union avec Madame Raymonde MARCHAND dissoute par divorce ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Héritier pour les droits indivis de MOITIE (1/2) en pleine propriété ;

. Madame Sylvie Danièle Janine DELMAS, Responsable de Service, épouse de Monsieur Marc Robert MAS SON avec lequel elle demeure à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) 13 Avenue Albert 1<sup>er</sup>, née à PARIS (14ème) le seize avril mil neuf cent soixante cinq. Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Me MONTAZEAUD notaire à BOURG LA REINE (Hauts de seine) le seize février deux mille préalable à son union célébrée à la Mairie de LA ROCHE POT (Côte d'Or) le huit juillet deux mille. Ledit régime non modifié depuis. Sa petite fille issue de l'union de Monsieur Jean Claude DELMAS prédécédé à LAGNY SUR MARNE (Seine et Marne) le dix neuf décembre mil neuf cent quatre vingt sept et de Madame Michèle Simone MARÉCHAL son épouse, ledit Monsieur Jean Claude DELMAS autre enfant issu de la première union de Monsieur Louis Jean DELMAS avec Raymonde Aimée MARCHAND, dissoute par divorce ainsi qu'il a été dit ci-dessus. Héritière pour les droits indivis de UN/SIXIÈME (Verne) en pleine propriété ;

. Monsieur Christophe Jacques Jean Pierre DELMAS, Comptable, demeurant à YENNE (Savoie) 178 Rue des Fleurs, né à MONTREUIL (Seine Saint Denis) le quinze novembre mil neuf cent soixante six. Célibataire majeur. Son petit fils issu de l'union de Monsieur Jean Claude DELMAS sus nommé, prédécédé à LAGNY SUR MARNE (Seine et Marne) le dix neuf décembre mil neuf cent quatre vingt sept et de Madame Danièle Alice Annick DUSSARD sa seconde épouse, ledit Monsieur Jean Claude DELMAS autre enfant issu de la première union de Monsieur Louis Jean DELMAS avec Raymonde Aimée MARCHAND, dissoute par divorce ainsi qu'il a été dit ci-dessus. Héritier pour les droits indivis de UN/SIXIÈME (1/6ème) en pleine propriété,

. Et Monsieur Yannick Daniel Gérard DELMAS, Contrôleur Qualité, demeurant à GRETZ ARMAINVILLIERS (Seine et Marne) 11 Rue Chambonnière, né à MONTREUIL (Seine Saint Denis) le vingt neuf juillet mil neuf cent soixante quatorze. Célibataire majeur. Son petit fils issu de l'union de Monsieur Jean Claude DELMAS sus nommé, prédécédé à LAGNY SUR MARNE (Seine et Marne) le dix neuf décembre mil neuf cent quatre vingt sept et de Madame Danièle Alice Annick DUSSARD sa seconde épouse, ledit Monsieur Jean Claude DELMAS autre enfant issu de la première union de Monsieur Louis Jean DELMAS avec Raymonde Aimée MARCHAND, dissoute par divorce ainsi qu' il a été dit ci-dessus. Héritier pour les droits indivis de UN/SIXIÈME (1/6e) en pleine propriété,

Etant ici précisé qu'aucun descendant n'est issu de la seconde union de Monsieur DELMAS avec Madame MALARET son épouse sus nommée restée sa veuve.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé après ledit décès par Maître ANDRIEU Notaire à BIARRITZ, le 16 Juillet 2003. ETANT ICI PRECISE qu'aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIEU, Notaire sus-nommé, le 18 novembre 2003, Madame veuve DELMAS née MALARET sus nommée a déclaré opter en ce qui concerne l'exécution de la donation entre époux sus visée pour la quotité en sa faveur de l'USUFRUIT de tous les biens composant la succession de Monsieur DELMAS. L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître ANDRIEU Notaire sus-nommé, le 18 novembre 2003 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE le 5 décembre 2003, volume 2003P, numéro 9649.

ETANT ICI PRECISE que les droits en usufruit détenus par Madame Veuve DELMAS née MALARET, sont à ce jour éteint par suite de son décès survenu le 21 juillet 2022.

## **2°) Décès de Monsieur Yannick DELMAS**

Monsieur Yannick Daniel Gérard DELMAS, en son vivant sans activité, demeurant à SAINT-JEAN-DE-MOIRANS (38430) 108 avenue Gaston Bonnardel, né à MONTREUIL (93100), le 29 juillet 1974.

Est décédé à SAINT-JEAN-DE-MOIRANS (38430) (FRANCE), le 8 juin 2021.

Laissant pour habile à se dire et porter héritier ensemble pour le tout ou chacun divisément pour moitié :

. Monsieur Marvin Nicolas Christophe DELMAS, ci-dessus plus amplement qualifié et domicilié,

. Et Mademoiselle Mélina Cathy Danielle DELMAS, ci-dessus plus amplement qualifiée et domiciliée,

Ses deux enfants issus de son union libre avec Madame VAZART,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé après ledit décès par Maître ANDRIEU Notaire à BIARRITZ, ce jour, un instant avant les présentes.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître ANDRIEU Notaire sus-nommé, ce jour un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de BAYONNE 1.

## **IV- Acquisition par la communauté DELMAS / MALARET**

Monsieur Louis Jean DELMAS et Madame Renée Jacqueline MALARET, son épouse alors contractuellement séparé de biens, ont acquis le bien immobilier objet des présentes, moitié chacun en pleine propriété, de :

. Madame Marie Louise LAHORGUE sans Profession, demeurant à BIARRITZ, Avenue de la Reine Nathalie, Résidence Nathalie, veuve de Monsieur Henri LAPENU, née à BIDACHE (Pyrénées Atlantiques) le 21 mars 1910.

. Et de Madame Jeanine Pierrette LAPENU, Retraitée, épouse de Monsieur Jean Fernand GELLIBERT avec lequel elle demeure à CAPBRETON (Landes) 3 Rue Madeleine Castaing, Villa Gilles Henri, née à CAPBRETON (Landes) le 31 août 1931. Mariée sous l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de CAPBRETON (Landes) le 17 octobre 1953.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CLANCHE notaire à BIARRITZ, le 22 décembre 1995.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 16 février 1996, volume 1996P, numéro 1142.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé libre de toutes inscriptions.

## **V – Partage de l'actif de la SCI « RESIDENCE NATHALIE »**

Madame Marie LAHORGUE et Madame Jeanine LAPENU sont devenues propriétaires du bien sis à BIARRITZ (64200) aux termes de deux actes reçus par Maître CANONNE notaire à BIARRITZ (64200), le 28 juin 1974 et le 4 novembre 1974, contenant PARTAGE de l'actif de la SCI « RESIDENCE NATHALIE ».

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE 1 le 13 décembre 1974, volume 1253 n°2.

## CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

### PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour, le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

#### EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

#### CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

#### Dispositions statutaires

Il ressort d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire signé un instant avant les présentes qu'il a été ajouté un paragraphe « 4 – Démembrement » au sein de l'article 10 du Titre 3 des statuts concernant le démembrement des parts sociales. La rédaction est la suivante :

« 4- Démembrement

#### **Droit de vote et de participation**

***Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier. Néanmoins, pour les assemblées générales devant se prononcer sur la dissolution anticipée de la société, sa prorogation, sa fusion, sa scission ou bien l'apport partiel de ses actifs, le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire.***

*Le nu-proprétaire est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement à l'usufruitier. Inversement, l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-proprétaire.*

#### **Répartition des prérogatives financières**

*L'article 8 du Code Général des Impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices.*

*En cas de démembrement de parts sociales, il convient de distinguer les bénéfices courants des bénéfices exceptionnels.*

*Les bénéfices courants, en ce compris les plus-values de cession de valeurs mobilières de placement, **reviennent aux usufruitiers qui peuvent décider de les répartir entre eux.***

Les bénéfices exceptionnels, résultant notamment de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, reviennent aux nus-proprétaires sous réserve des droits des usufruitiers.

Les usufruitiers, investis du pouvoir d'affectation des bénéfices, pourront soit distribuer ce bénéfice exceptionnel aux nus-proprétaires, soit le partager entre usufruitiers et nus-proprétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit, soit encore l'affecter en tout ou partie à l'un des postes de réserves, ou décider de l'investir dans l'acquisition d'un nouveau bien immobilier.

Les usufruitiers pourront décider, le cas échéant, la distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves. Dans ce cas, ils pourront soit les remettre aux nus-proprétaires, soit les partager entre usufruitiers et nus-proprétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale déciderait de distribuer un bénéfice exceptionnel ou tout ou partie des réserves répartis entre nus-proprétaires et usufruitiers, ces sommes pourront faire l'objet d'un emploi en démembrement de propriété sur un ou plusieurs biens mobiliers ou immobiliers, choisis d'un commun accord entre les usufruitiers et les nus-proprétaires. A défaut d'un tel accord, ces sommes seront versées sur un compte indivis usufruit / nue-propriété à ouvrir dans tout établissement financier au choix des usufruitiers.

Dans l'attente du emploi définitif, les sommes perçues en rémunération de ce placement reviendront aux usufruitiers.

En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société. »

#### **Subrogation réelle sur le prix de vente**

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.

#### **Constitution d'un usufruit successif**

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour de l'extinction de l'usufruit de Monsieur et Madame MALARET, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite à leur profit 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.

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.

#### 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 empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

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

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

#### TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES

Les parties sont averties des dispositions de l'article 46 C de l'annexe III du Code général des impôts aux termes desquelles doit être remise au service des impôts du lieu de leur principal établissement, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le premier mai de chaque année, une déclaration indiquant, pour l'année précédente :

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;
- la liste des immeubles de la société ;
- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;
- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;
- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

Cette déclaration est établie en double exemplaire sur une formule délivrée par l'administration. La procédure de vérification de cette déclaration est suivie directement entre le service des impôts et la société.

Le notaire soussigné indique qu'en cas de non-respect de ces dispositions et de non tenue de comptabilité et d'absence d'autonomie financière de la société les présentes seraient soumises à la procédure de l'abus de droit fiscal, la société étant alors considérée comme fictive.

### **MODIFICATION STATUTAIRE**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de procéder à la modification de l'article sept (7) du Titre deux (2) des statuts concernant le capital social, notamment en procédant à la numérotation des parts sociales de 1 à 300. La rédaction sera désormais la suivante :

#### **« Article 7 – Capital social**

*Le capital social est fixé à trente mille euros (30 000,00 €).*

*Il est divisé en 300 parts sociales, entièrement libérées, numérotées de 1 à 300 attribuées aux associés conformément à la répartition suivante :*

**1°) Madame Nadine MESSALI :**

*. en pleine propriété : deux parts sociales numérotées 1 et 2 ;*

*. en usufruit : cent quarante-huit parts sociales numérotées de 3 à 150.*

**2°) Monsieur Patrice MALARET :**

*. en pleine propriété : deux parts sociales numérotées 151 et 152 ;*

*. en usufruit : cent quarante-huit parts sociales numérotées de 153 à 300.*

**3°) Madame Alice MALARET :** *en nue-propriété : cent quarante-huit parts sociales numérotées de 3 à 76 et de 153 à 226.*

**4°) Monsieur Alexandre MALARET :** *en nue-propriété : cent quarante-huit parts sociales numérotées de 77 à 150 et de 227 à 300.*

*Total égal au nombre de parts composant le capital social : 300 parts sociales. »*

#### **Publication**

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

#### **Forme - condition et opposabilité des mutations :**

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte 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, Madame Nadine MESSALI intervient en sa qualité de gérant de la société émettrice des parts données, laquelle déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la donation ;

- accepter la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné, en tant que de besoin le gérant donne tous pouvoirs à tout collaborateur de l'étude du notaire soussigné afin de réaliser lesdites formalités.

#### **ABSENCE DE CESSION DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES**

Ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, il existe deux comptes-courant aux noms des **DONATEURS**

Les **DONATEURS** conservent la totalité de leurs droits sur les comptes courants dont ils sont titulaires, ceux-ci étant exclus de la présente cession, ce que le **DONATAIRE** reconnaît.

#### **DECHARGE RESPECTIVE**

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

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

**- QUATRIEME PARTIE -**  
**FISCALITE**

#### **ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES**

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit au profit des **DONATAIRES**, et ce depuis moins de quinze ans.

#### **DROITS**

Les droits sont calculés selon les parts théoriques de chacun des **DONATAIRES** dans la masse des lots constitués par le **DONATEUR**.

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible fixé par l'article 779 du Code général des impôts dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au montant de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

#### **TABLEAU DES DROITS**

##### **1°) Madame Alice MALARET :**

A reçu de son père :

<b>- Part théorique</b>	<b>91 420,99 EUR</b>
<b>- Abattement légal disponible</b>	<b>100 000,00 EUR</b>

- Base taxable	Néant
- Abattement légal utilisé	91 421 EUR
- Abattement légal résiduel	8 579 EUR
<u>A reçu de sa mère :</u>	
- Part théorique	91 420,99 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant
- Abattement légal utilisé	91 421 EUR
- Abattement légal résiduel	8 579 EUR

**2°) Monsieur Alexandre MALARET :**

<u>A reçu de son père :</u>	
- Part théorique	91 420,99 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant
- Abattement légal utilisé	91 421 EUR
- Abattement légal résiduel	8 579 EUR
<u>A reçu de sa mère :</u>	
- Part théorique	91 420,99 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant
- Abattement légal utilisé	91 421 EUR
- Abattement légal résiduel	8 579 EUR

**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 BAYONNE 1.

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 DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 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 DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 EUR) :

	Montant à payer
240 000,00 x 0,60% =	1 440,00
1 440,00 x 2,37% =	34,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 474,00</b>

**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	320 000,00	0,10%	320,00

**- CINQUIEME PARTIE -**  
**DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

**FRAIS**

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

**TITRES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR** pour se faire délivrer, en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

**POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

### **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](mailto: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**

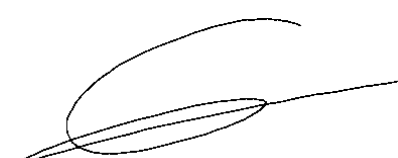
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.


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

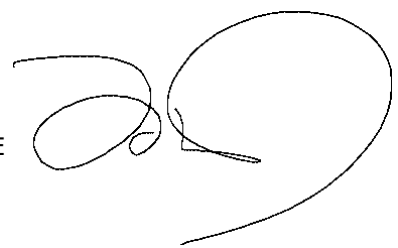
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>Mme MALARET Nadine a signé</b> à NANTES le 14 juin 2024</p>	
---	--

<p><b>M. MALARET Patrice a signé</b> à NANTES le 14 juin 2024</p>	
---	--

<p><b>M. MALARET Alexandre a signé</b> à NANTES le 14 juin 2024</p>	
---	---

<p><b>M. RENARD David agissant en qualité de représentant a signé</b> à NANTES le 14 juin 2024</p>	
--	--

<p><b>et le notaire Me DEL VALLE LEZIER ISMÉRIE a signé</b> à NANTES L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE QUATORZE JUIN</p>	
--	--

12 JUIN 2024

PROCURATION AUTHENTIQUE MALARET

100321902

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'M' followed by a horizontal line.

100321902

MTB/MDA/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE DOUZE JUIN

A PARIS (Ile de France) au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Marion TAFANEL-BRAS, Notaire membre de la S.A.S « GILLETTA  
DE SAINT JOSEPH NOTAIRES PARIS », titulaire d'un Office Notarial à PARIS  
4<sup>ème</sup>, 37 boulevard Bourdon, identifié sous le numéro CRPCEN 75293,

A REÇU le présent acte contenant PROCURATION à la requête de :

Madame Alice **MALARET**, gérante d'entreprise, demeurant à PARIS 20ÈME  
ARRONDISSEMENT (75020) 47 rue Vitruve.

Née à NANTES (44000) le 25 juin 1993.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".

#### **MANDAT**

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Tout collaborateur de la Société d'Exercice Libéral par Actions  
Simplifiée dénommée « LETHU DEL VALL LEZIER & ASSOCIES NOTAIRES »  
notaires à NANTES (44100), 1 rue Cuvier.

Désigné ci-après sous le vocable : « le mandataire ».

#### **POUVOIR**

A l'effet de, pour elle et en son nom d'accepter la donation à titre de partage  
anticipé que ses parents se proposent de faire à leurs enfants et seuls présomptifs  
héritiers parmi lesquels se trouve le mandant et notamment de l'attribution à son profit  
de la NUE-PROPRIETE des biens ci-après désignés.



**IDENTIFICATION DU BIEN****ARTICLE UN**

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à BIARRITZ (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) (64200), 3 et 5 avenue de la Reine Nathalie :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	38	AV DE LA REINE NATHALIE	00 ha 74 a 67 ca

**Les lots de copropriété suivants :****Lot numéro cent treize (113)**

Un appartement référencé B.32 situé au troisième étage du bâtiment B, première porte à droite comprenant :

Un hall, quatre pièces principales, une cuisine, un cabinet de toilette, une salle de bains avec WC, un WC, un balcon, une loggia.

Et les sept cent neuf /cent millièmes (709 /100000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent trente-deux (232)**

Une cave individuelle référencée C.42 située au sous-sol du bâtiment C.

Et les onze /cent millièmes (11 /100000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro huit cent trente et un (831)**

Un garage référencé G.5 situé au sous-sol du bâtiment.

Et les vingt-quatre /cent millièmes (24 /100000 èmes) des parties communes générales.

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

**EVALUATION**

Les parties fixeront la valeur en TOUTE PROPRIETE à QUATRE CENT MILLE EUROS,

Ci ..... 400 000,00 EUR

Dont il y a lieu de déduire :

- l'usufruit réservé par Monsieur Patrice MALARET portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, par application de l'article 669 du Code général des impôts, soit : QUATRE-VINGT MILLE EUROS,

Ci ..... - 80 000,00 EUR

- l'usufruit à déduire réservé par Madame Nadine MESSALI portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, par application de l'article 669 du Code général des impôts, soit : QUATRE-VINGT MILLE EUROS,

Ci ..... - 80 000,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée, une valeur de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS,

Ci ..... 240 000,00 EUR

Dont la moitié transmise au MANDANT d'une valeur de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR),

Ci ..... 120 000,00 EUR

#### ARTICLE DEUX

La nue-propiété de soixante-quatorze (74) parts sociales de la SCI 2M numérotées 3 à 76 appartenant à Madame Nadine MESSALI.

D'une valeur de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (52 368,32 EUR = 707,68 € x 74 parts sociales).

#### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES,

Ci ..... 52 368,32 EUR

L'usufruit à déduire réservé par Madame Nadine MESSALI portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, par application de l'article 669 du Code général des impôts, soit : VINGT MILLE NEUF CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES,

Ci ..... - 20 947,33 EUR

**Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée une valeur de TRENTE ET UN MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES,**

Ci ..... 31 420,99 EUR

#### ARTICLE TROIS

La nue-propiété de soixante-quatorze (74) parts sociales de la SCI 2M numérotées 153 à 226 appartenant à Monsieur Patrice MALARET.

D'une valeur de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (52 368,32 EUR).

#### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES,

Ci ..... 52 368,32 EUR

L'usufruit à déduire réservé par Monsieur Patrice MALARET portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, par application de l'article 669 du Code général des impôts, soit : VINGT MILLE NEUF CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES,

Ci ..... 20 947,33 EUR

**Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée une valeur de TRENTE ET UN MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES,**

Ci ..... 31 420,99 EUR

#### REPARTITION EGALITAIRE

Les biens donnés et à partager seront répartis également entre les **DONATAIRES**, à concurrence de la MOITIE (1/2) chacun et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

### CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

### MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au jour de la donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants vivants ou représentés recevant et acceptant un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

### RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

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

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

### CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

### DECHARGE RESPECTIVE

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

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

### CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE ET DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

Il sera indiqué dans l'acte une clause d'exclusion de communauté et une clause d'exclusion de l'indivision pacsimoniale à titre de condition essentielle et déterminante de la donation. Le donateur y exigera que les biens donnés restent exclus de toute indivision pacsimoniale ou de toute communauté ou société d'acquêt présente ou à venir du mandant, que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial, il en sera de même pour les biens qui viendraient à leur être subrogés.

Cette clause d'exclusion sera limitée à la durée de vie du donateur.

### RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Il sera fait à l'acte réserve expresse au profit du donateur du droit de retour sur l'objet de la donation ou sur celui qui en sera la représentation, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où le donataire viendrait à décéder avant lui.

### ACTION REVOCATOIRE

A défaut par le donataire d'exécuter les conditions de la donation, le donateur pourra, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

### INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Le donateur entend que soient formellement interdites au MANDANT, qui s'y soumet, toutes mutations du bien présentement donné pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes, et même de révocation des présentes, sauf son accord préalable.

Le donateur est averti 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."*

### CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS

#### PROPRIETE-JOISSANCE

Les **DONATAIRES** seront nus-proprétaires à compter du jour de la donation des biens donnés et compris dans leur attribution.

Ils n'en auront la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

#### Portée de l'usufruit – constitution d'un usufruit successif

Les **DONATEURS** se réserveront expressément l'usufruit des biens donnés leur vie durant.

En outre, chaque donateur constituera, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui acceptera, un usufruit successif sur la totalité des biens Portée de l'usufruit – constitution d'un usufruit successif

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

En outre, chaque donateur constituera, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui acceptera, un usufruit successif sur la totalité 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 **MANDANT**, bénéficiaire aux termes de la donation de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou des biens communs donnés qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

### APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE SUR LE 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-proprétaires 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-propiété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.
- Ou, à la demande de l'usufruitier, consentir un quasi-usufruit à celui-ci (ou ceux-ci), lequel fera l'objet d'une convention de quasi-usufruit actant la créance de restitution.

#### Convention relative au démembrement de propriété

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

##### **- Jouissance des lieux :**

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

##### **- Assurance contre l'incendie :**

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

##### **- Embellissement :**

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

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

##### **- Réparations :**

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

##### **- Impôts et taxes :**

L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature afférents au **BIEN**, tels que taxe d'habitation 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.

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **DONATEUR** déclarera ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

*A*

## **CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS**

### **PROPRIETE-JOISSANCE - TITRES DE SOCIETE**

Au moyen de la donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propiété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour, le **DONATEUR** s'en réservera l'entier usufruit.

### **EXERCICE DE L'USUFRUIT**

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

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

### **CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE**

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

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

### **Dispositions statutaires**

Un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire sera signé un instant avant la donation pour ajouter un paragraphe « 4 – Démembrement » au sein de l'article 10 du Titre 3 des statuts concernant le démembrement des parts sociales.

La rédaction sera la suivante :

#### **« 4 - Démembrement**

*Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :*

##### *A – En matière d'assemblées générales ordinaires :*

*Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :*

*L'approbation des comptes.*

*L'affectation et la répartition des résultats.*

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

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

##### *B – En matière d'assemblées générales extraordinaires :*

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

*Il est rappelé :*

*Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.*

*Que la jurisprudence considère seul le nu-propiétaire comme associé. L'usufruitier, dans la mesure où il ne détient pas de parts en pleine propriété, n'est pas considéré comme associé.*

*Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.*

*Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés. »*

### Subrogation réelle sur le prix de vente

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.

### Constitution d'un usufruit successif

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

### 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 acquitteront jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature, en ce compris les impôts sur la fortune immobilière.

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

### ABSENCE DE CESSION DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les **DONATEURS** conservent la totalité de leurs droits sur les comptes courants dont ils sont titulaires, ceux-ci étant exclus de la présente cession, ce que le **MANDANT** reconnaît.

### FRAIS

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

### ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

Le donateur n'a effectué à ce jour aucune donation au profit du donataire.

### DROITS

Les droits seront calculés selon les parts théoriques de chacun des **DONATAIRES** dans la masse des lots constitués par le **DONATEUR**.

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible fixé par l'article 779 du Code général des impôts dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au montant

de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

### TABLEAU DES DROITS

#### 1°) Madame Alice MALARET :

##### Recevra de son père :

- Part théorique	91 420,99 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant
- Abattement légal utilisé	91 421 EUR
- Abattement légal résiduel	8 579 EUR

##### Recevra de sa mère :

- Part théorique	91 420,99 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant
- Abattement légal utilisé	91 421 EUR
- Abattement légal résiduel	8 579 EUR

### PLUS – VALUES IMMOBILIERES

Le notaire soussigné a averti le **MANDANT** de la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de vente.

### CONDITIONS GENERALES DU MANDAT

Le mandant donne au mandataire pouvoir de :

- Accepter l'attribution aux charges et conditions relatives aux présentes.
- L'obliger, solidairement ou non avec tous codonataires, à l'exécution des charges et conditions de la donation-partage dont il s'agit ; requérir l'inscription du privilège de copartageant ou en dispenser le notaire.
- Recevoir toutes sommes qui pourraient revenir au mandant à quelque titre que ce soit, en donner alors quittance ; payer celles qu'il pourrait devoir.
- Se faire remettre tous titres et pièces ; en donner ou retirer décharges.
- Attester avoir connaissance des dispositions relatives à l'aide sociale et de leurs conséquences lorsque la donation intervient après l'obtention de celle-ci ou dans les dix ans précédant cette obtention.

### AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Le mandant autorise l'office notarial à détruire toutes pièces et tous documents établis en vue de la conclusion de l'acte pour lequel cette procuration est mise en œuvre, considérant que l'acte contiendra l'intégralité des conventions et justificatifs y annexés auxquels il entend donner le caractère d'authenticité.

### PLURI REPRESENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le

mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

#### DECHARGE DE MANDAT

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

**Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.**

#### 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](mailto: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.

### **ENREGISTREMENT**

Droit payé sur état : 25 euros.

### **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.

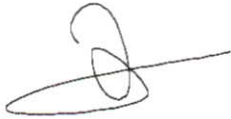
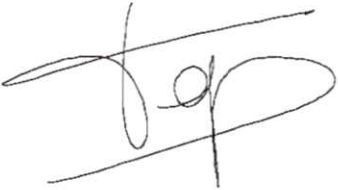
### **DONT ACTE sans renvoi**

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, le constituant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de sa signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.



<p><b>Mme MALARET Alice a signé</b> à PARIS 4ème arrondissement le 12 juin 2024</p>	
<p><b>et le notaire Me TAFANEL-BRAS MARION a signé</b> à PARIS 4ème arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE DOUZE JUIN</p>	



**SUIVENT LES SIGNATURES**

**POUR COPIE AUTHENTIQUE** certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 13 pages, sans renvoi ni mot nul.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.



## Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



<b>Réalisé en commande* par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	LDVL NOTAIRES
<b>Numéro de dossier</b>	1016918
<b>Date de réalisation</b>	12/06/2024

<b>Localisation du bien</b>	3 avenue de la Reine Nathalie 64200 BIARRITZ
<b>Section cadastrale</b>	AD 38
<b>Altitude</b>	21.1m
<b>Données GPS</b>	Latitude 43.484723 - Longitude -1.547807

<b>Désignation du vendeur</b>	Patrice MALARET et Nadine MESSALI
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

\* Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **LDVL NOTAIRES** soient exactes.

### EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES

Zonage réglementaire sur la sismicité : <b>Zone 3 - Modérée</b>	EXPOSÉ	-
Commune à potentiel radon de niveau 3	NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols	NON EXPOSÉ	-

### INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE

		Informatif <sup>(1)</sup>	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain	Informatif <sup>(1)</sup>	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif <sup>(1)</sup>	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif <sup>(1)</sup>	EXPOSÉ	-

<sup>(1)</sup> À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques  
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés  
Extrait Cadastral  
Zonage réglementaire sur la Sismicité  
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé  
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé  
Annexes : Arrêtés

## Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2011-076-0036 du 17/03/2011 mis à jour le

Adresse de l'immeuble : 3 avenue de la Reine Nathalie 64200 BIARRITZ  
Cadastre : AD 38

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
prescrit  anticipé  approuvé  date  <sup>1</sup> oui  non

<sup>1</sup> si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :  
autres

inondation  crue torrentielle  mouvements de terrain  avalanches  sécheresse / argile   
cyclone  remontée de nappe  feux de forêt  séisme  volcan

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN <sup>2</sup> oui  non

<sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
prescrit  anticipé  approuvé  date  <sup>3</sup> oui  non

<sup>3</sup> si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :  
mouvements de terrain  autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM <sup>4</sup> oui  non

<sup>4</sup> si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé <sup>5</sup> oui  non

<sup>5</sup> si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
effet toxique  effet thermique  effet de surpression  projection  risque industriel

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui  non

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non

> L'immeuble est situé en zone de prescription <sup>6</sup> oui  non

<sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

<sup>6</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente oui  non

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en  
zone 1 très faible  zone 2 faible  zone 3 modérée  zone 4 moyenne  zone 5 forte

**Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon**

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui  non

**Information relative à la pollution de sols**

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) NC\*  oui  non

\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

**Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)**

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2024-531 du 10 juin 2024 oui  non

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. NC\*  oui  non

\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :  
> d'ici à trente ans  > compris entre trente et cent ans

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? oui  non

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? oui  non

**Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T\*\***

\*\* catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T oui  non

**Documents à fournir obligatoirement**

Carte Sismicité, Fiche Sismicité, Liste de arrêtés de Catastrophes Naturelles.

**Vendeur - Acquéreur**

Vendeur : Patrice MALARET et Nadine MESSALI

Acquéreur :

Date : 12/06/2024 Fin de validité : 12/12/2024

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

## Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Pyrénées-Atlantiques

Adresse de l'immeuble : 3 avenue de la Reine Nathalie 64200 BIARRITZ

En date du : 12/06/2024

### Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/>
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	30/01/1990	30/01/1990	14/05/1990	24/05/1990	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	30/01/1990	30/01/1990	14/05/1990	24/05/1990	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	02/09/1991	03/09/1991	21/08/1992	23/08/1992	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	11/05/1995	11/05/1995	24/10/1995	31/10/1995	<input type="checkbox"/>
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	30/03/2006	02/04/2006	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	04/11/2005	05/11/2005	05/05/2006	14/05/2006	<input type="checkbox"/>
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	<input type="checkbox"/>
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	08/11/2010	10/11/2010	30/03/2011	06/04/2011	<input type="checkbox"/>
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	06/01/2014	07/01/2014	23/05/2018	22/06/2018	<input type="checkbox"/>
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	02/02/2014	02/02/2014	07/07/2014	09/07/2014	<input type="checkbox"/>
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	04/03/2014	04/03/2014	28/07/2014	06/08/2014	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	16/07/2018	16/07/2018	15/04/2019	04/05/2019	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : Patrice MALARET et Nadine MESSALI

Acquéreur :

**Pour en savoir plus**, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

#### Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".

Source : Guide Général PPR

## Extrait Cadastral

Département : Pyrénées-Atlantiques

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab

Commune : BIARRITZ

Parcelles : AD 38

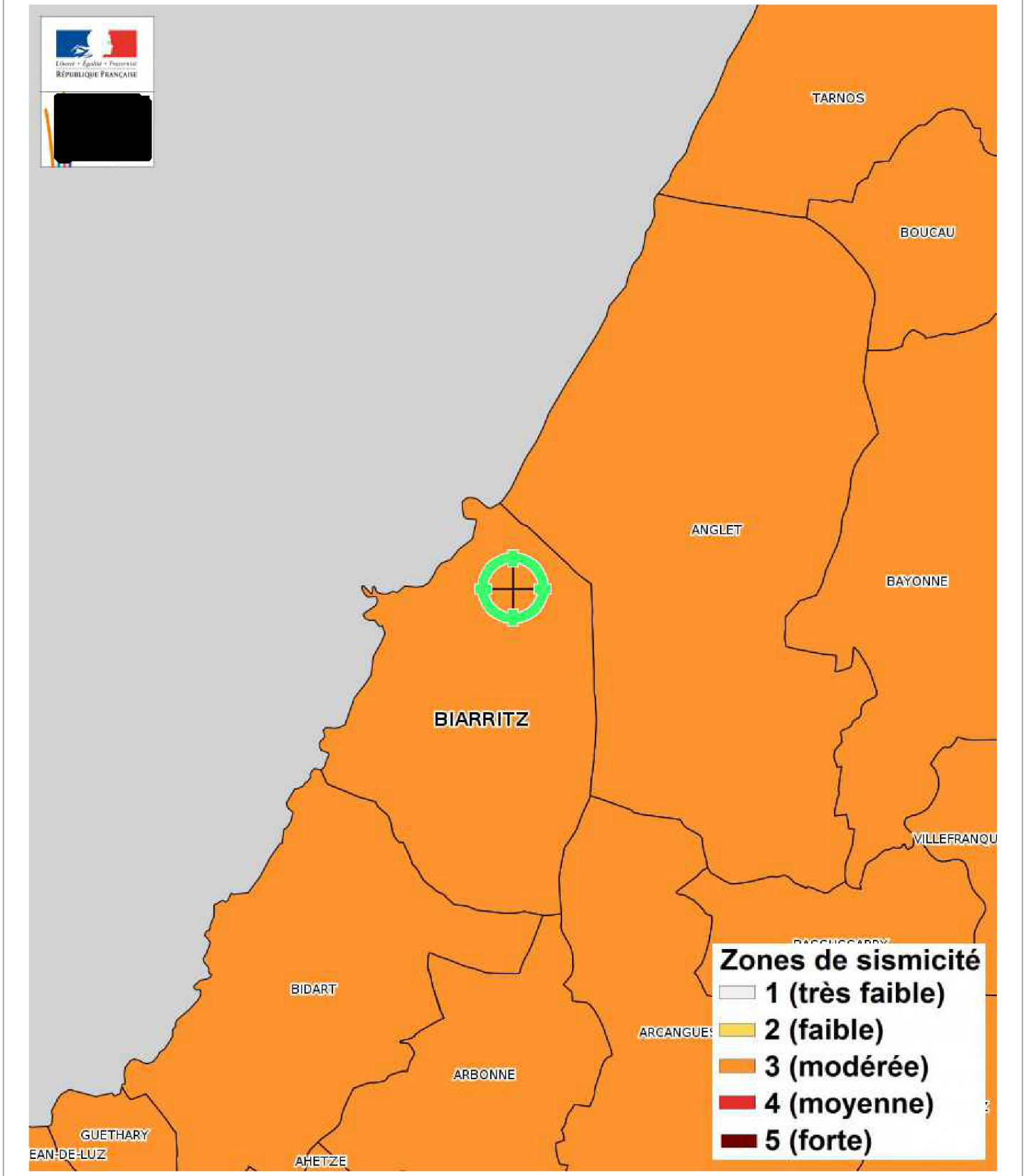


## Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Pyrénées-Atlantiques

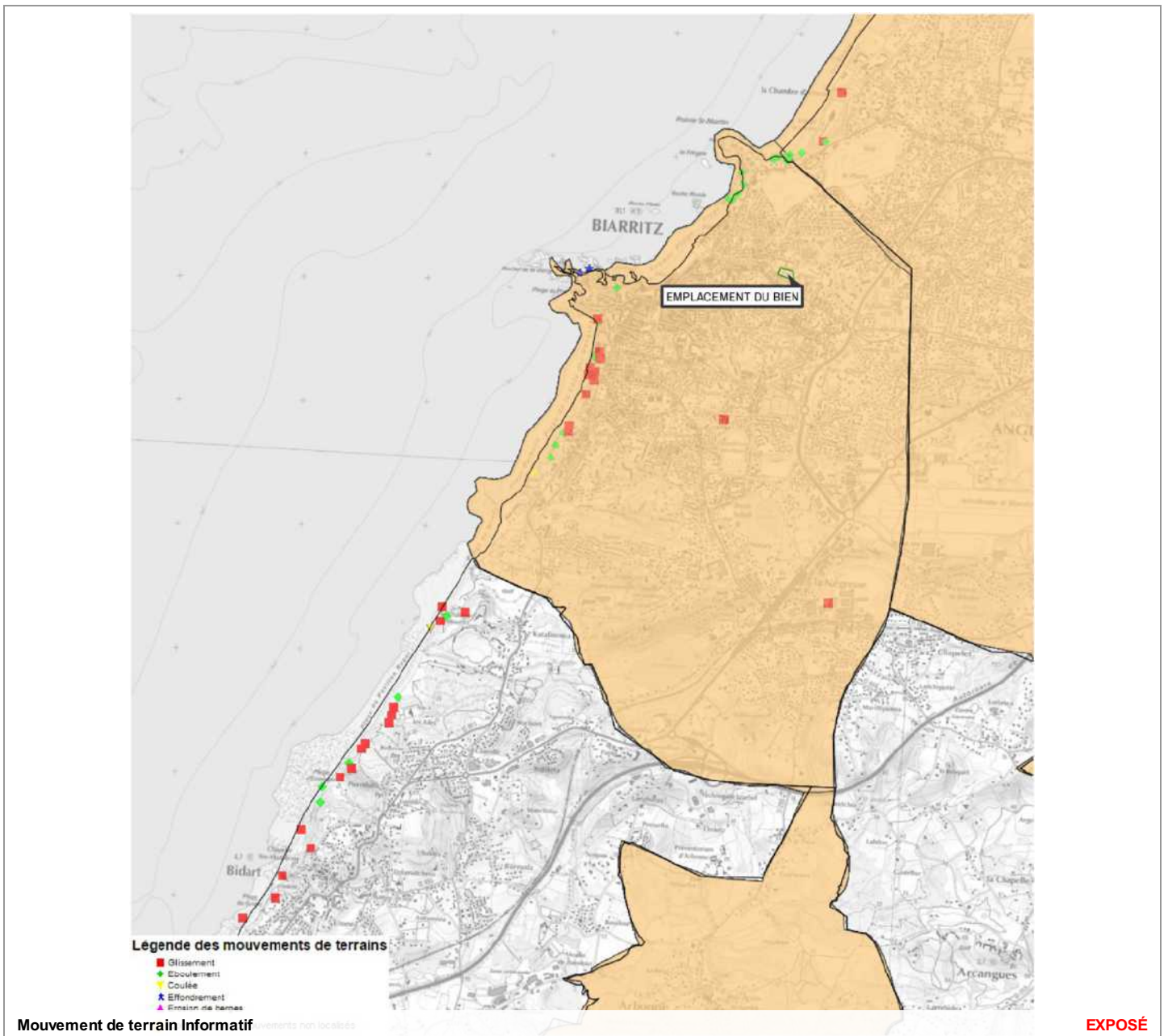
Commune : BIARRITZ

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 3 - Modérée



# Carte

Mouvement de terrain



## Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus

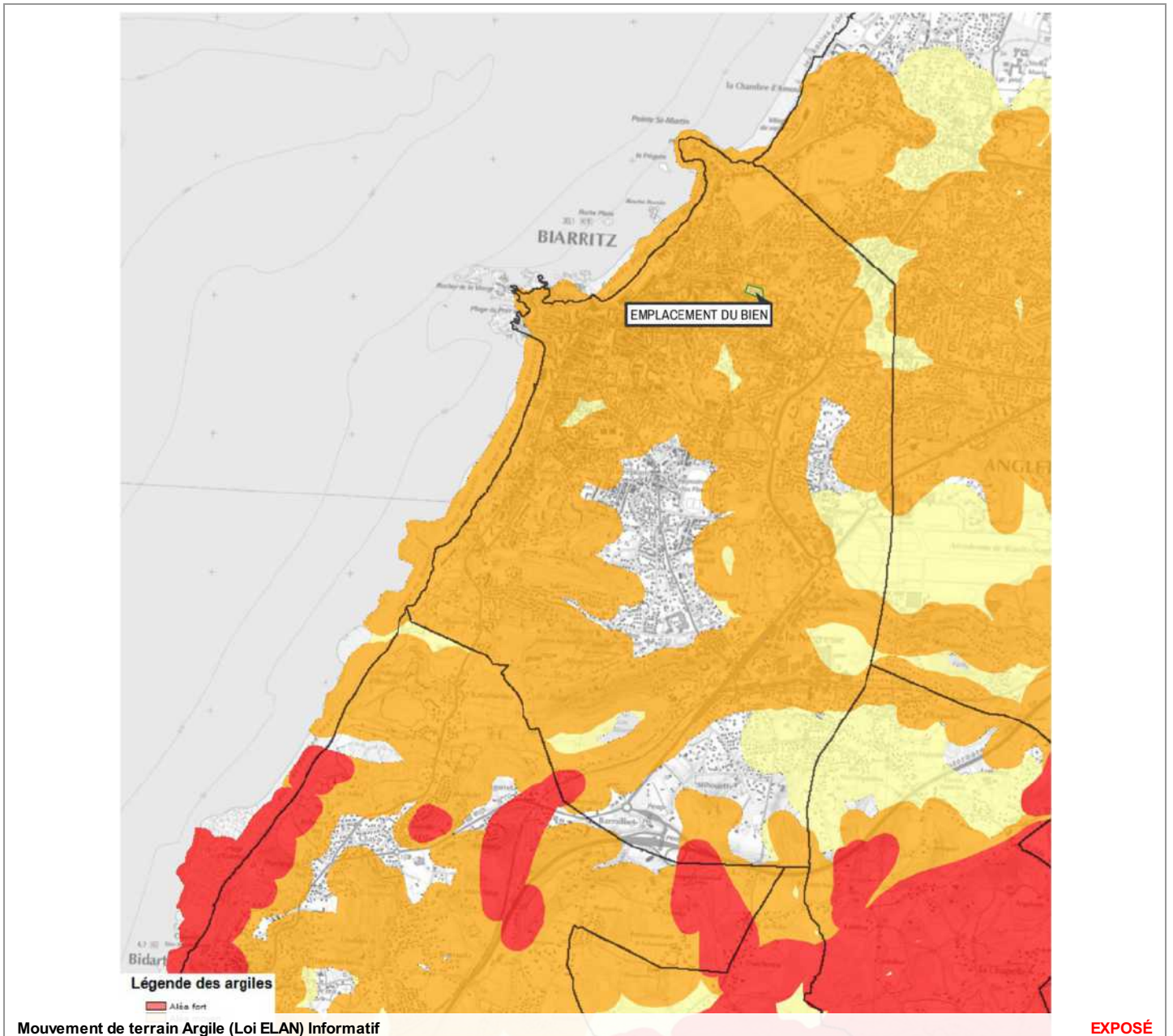


### Légende des mouvements de terrains

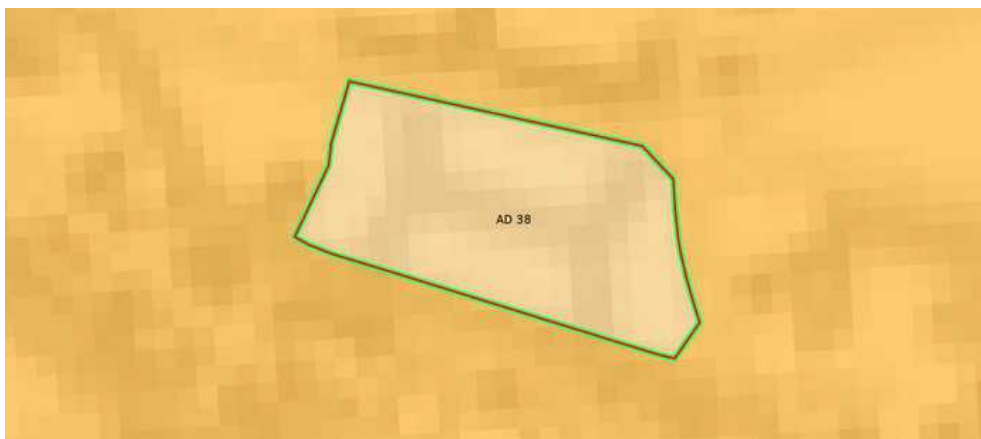
- Glissement
- ◆ Eboulement
- ▲ Coulée
- ★ Effondrement
- ▲ Erosion de berges
- Communes avec mouvements non localisés

## Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



**Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)**  
**Carte réglementaire**  
**Source BRGM**

- Aléa fort**  
Concerné par la loi ELAN\*
- Aléa moyen**  
Concerné par la loi ELAN\*
- Aléa faible**  
Non concerné par la loi ELAN

\*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.



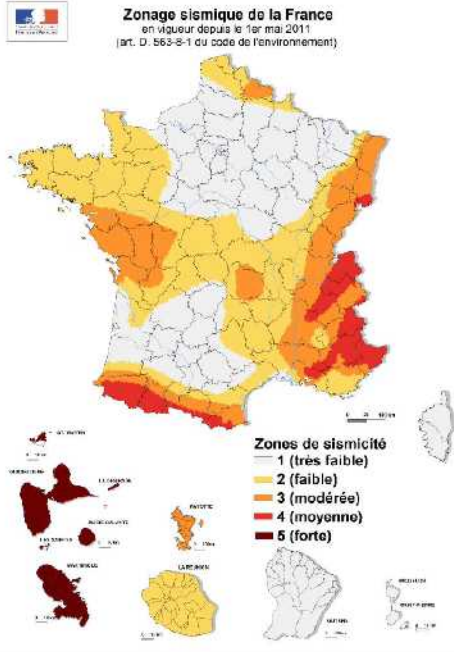
# Annexes

## Fiche d'information Sismicité



### Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

#### Le zonage sismique sur ma commune



#### Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

#### La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone 5
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

#### Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

**Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.**

#### Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

## Annexes

Arrêtés



PREFET DES PYRENEES-ATLANTIQUES

### ARRETE PREFECTORAL n° 2011-066-0028

CABINET  
SERVICE INTERMINISTERIEL DE DEFENSE  
ET DE PROTECTION CIVILES

### ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

**Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques  
Officier de la Légion d'Honneur,**

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125.23 à R 125-27 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le décret 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral N° 2005-322-7 du 18 novembre 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

**Sur proposition** de Monsieur le Sous-Préfet, directeur de Cabinet ;

#### ARRETE :

**Article 1<sup>er</sup>** : L'obligation prévue au I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement s'applique, à compter du 1er mai 2011, dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

**Article 2** : Tous les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations.

*Toute correspondance doit être adressée sous forme impersonnelle à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques*  
2, RUE MARÉCHAL JOFFRÉ 64021 PAU CEDEX. TÉL. 05 59 98 24 24 - TÉLÉCOPIE 05 59 98 24 99  
prefecture@pyrenees-atlantiques.gouv.fr - site internet : www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

## Annexes

### Arrêtés

Chaque dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables dans les mairies concernées ainsi que sur le site internet de la préfecture.

**Article 3** : La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'environnement.

**Article 4** : Cet arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral N° 2005-322-7 du 18 novembre 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

**Article 5** : Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture, Monsieur le Directeur de cabinet, Monsieur le sous-préfet de Bayonne, Monsieur le sous-préfet d'Oloron-Sainte-Marie, Mesdames et Messieurs les maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à PAU le, - 9 MARS 2011

Le Préfet,



François-Xavier CECCALDI

# Annexes

Arrêtés



PREFET DES PYRENEES-ATLANTIQUES

## ARRETE PREFECTORAL n° 2011-076-0036

CABINET  
SERVICE INTERMINISTERIEL DE DEFENSE  
ET DE PROTECTION CIVILES

### ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'ELABORATION DE L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

**Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques**  
Officier de la Légion d'Honneur,

**Vu** le code général collectivités territoriales;

**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.271-4 et L.271-5;

**Vu** le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique;

**Vu** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français;

**Vu** le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2011066-0028 du 9 mars 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

**Sur proposition** de Monsieur le sous-préfet, Directeur de Cabinet ;

#### ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans les communes dont la liste est annexée à l'arrêté préfectoral sus-visé sont consignés, pour chaque commune, dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Chaque dossier comprend :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques auxquels la commune est

*Toute correspondance doit être adressée sous forme impersonnelle à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques*  
2, RUE MARÉCHAL JOFFRE 64021 PAU CEDEX. TÉL. 05 59 98 24 24 - TÉLÉCOPIE 05 59 98 24 99  
prefecture@pyrenees-atlantiques.gouv.fr - site internet : www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

## Annexes

### Arrêtés

- exposée sur tout ou partie de son territoire,
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
  - la cartographie des zones exposées ou réglementées,
  - le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
  - La transcription cartographique du nouveau zonage sismique,
  - La liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Ce dossier et les documents de référence mentionnés ci-dessus sont librement consultables en mairie, préfecture et sous-préfecture.

Le dossier d'informations est accessible sur le site internet des services de l'Etat en Pyrénées-Atlantiques.

**Article 2 :** Ces éléments d'informations sont mis à jour au regard des situations mentionnées à l'article R.125-25 du code de l'environnement.

**Article 3 :** Une copie du présent arrêté et le dossier d'information propre à chaque commune sont adressés au maire et à la chambre départementale des notaires .

Le présent arrêté sera affiché dans chaque mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-atlantiques.

**Article 4 :** Monsieur le Secrétaire Général, Monsieur le Directeur de Cabinet, Monsieur le Sous-Préfet de Bayonne, Monsieur le Sous-préfet d'Oloron-Sainte-Marie, Mesdames et Messieurs les maires sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Pau, le 17 MARS 2011

Le Préfet



François-Xavier CECCALDI

## Annexes

### Attestation d'assurance



**Generali**  
Professionnels - Souscription gestion  
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION  
ENTREPRISE ET DIRIGEANT  
n° AP559256

MEDIA IMMO  
124 RUE LOUIS BAUDOIN  
91100 CORBEIL ESSONNES

#### Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 10 janvier 2024

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO  
124 RUE LOUIS BAUDOIN  
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise a disposition d'un site internet permettant le telechargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de preemption, certificats de carrieres, certificats d'urbanisme,
- droit de preemption, certificats d'urbanisme/de numerotage/d'hygiene et salubrite/d'alignement/de non-peril/de carrieres, concordance cadastrale, etat des risques et pollutions,
- les telechargements de l'etat des risques de pollution des sols, des installations classees pour la protection de l'environnement; d'informations.

**TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE**

GARANTIES	MONTANTS
<b>Responsabilité Civile avant Livraison</b>	
<b>Tous dommages confondus</b>	10 000 000 EUR par sinistre
Dont :	
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre

1 / 2

## Annexes

Attestation d'assurance



Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
<b>Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle</b>	
<b>Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus</b>	5 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Dommages immatériels non consécutifs	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
<b>Frais de prévention</b>	
<b>Frais de prévention</b>	150 000 EUR par année d'assurance
<b>Atteinte Logique / Cyber</b>	
<b>Tous dommages et frais confondus</b>	150 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
<b>Risques environnementaux</b>	
<b>Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus</b>	1 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Préjudice écologique, tous dommages et frais confondus	300 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
• Responsabilité environnementale, tous dommages et frais confondus	300 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
<b>GARANTIE JURIDIQUE</b>	
<b>Défense Pénale et Recours</b>	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA  
Directeur des Opérations



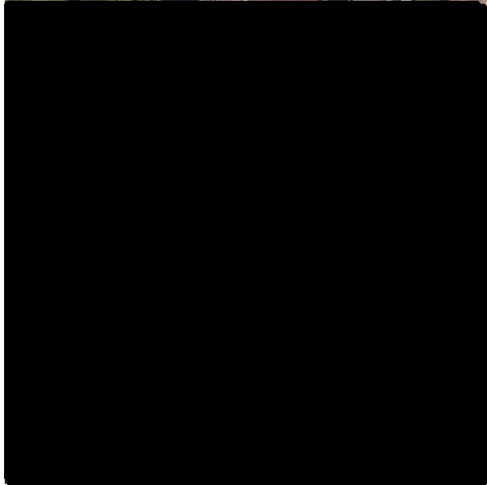
2 / 2

FSIP0019 / 551622173

2040 H



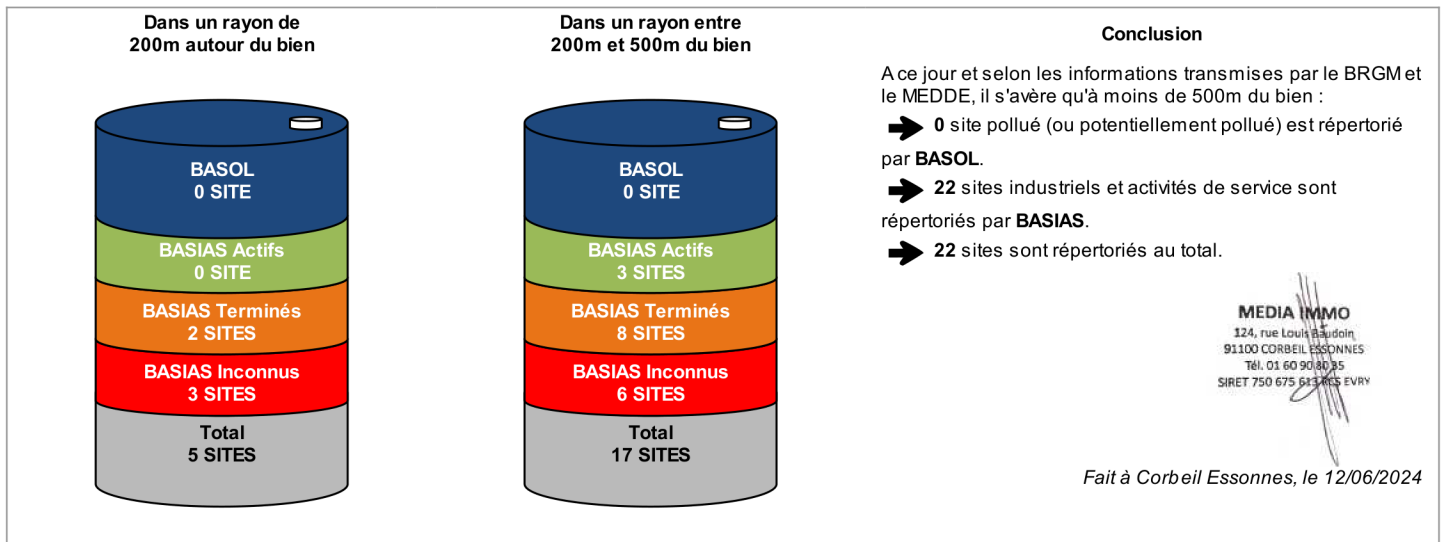
## Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)\*



<b>Réalisé en commande** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	LDVL NOTAIRES
<b>Numéro de dossier</b>	1016918
<b>Date de réalisation</b>	12/06/2024

<b>Localisation du bien</b>	3 avenue de la Reine Nathalie 64200 BIARRITZ
<b>Section cadastrale</b>	AD 38
<b>Altitude</b>	21.1m
<b>Données GPS</b>	Latitude 43.484723 - Longitude -1.547807

<b>Désignation du vendeur</b>	Patrice MALARET et Nadine MESSALI
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	



\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS, BASOL et CASIAS**

(gérées par le **BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières** et le **MEDDE - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie**)

### SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Risques de Pollution des Sols**  
Qu'est-ce que l'ERPS ?  
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien  
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

## Qu'est-ce que l'ERPS ?

**Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

### Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

### Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

### Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

### Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

➔ **BASOL** : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédés au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

### Que propose Media Immo ?

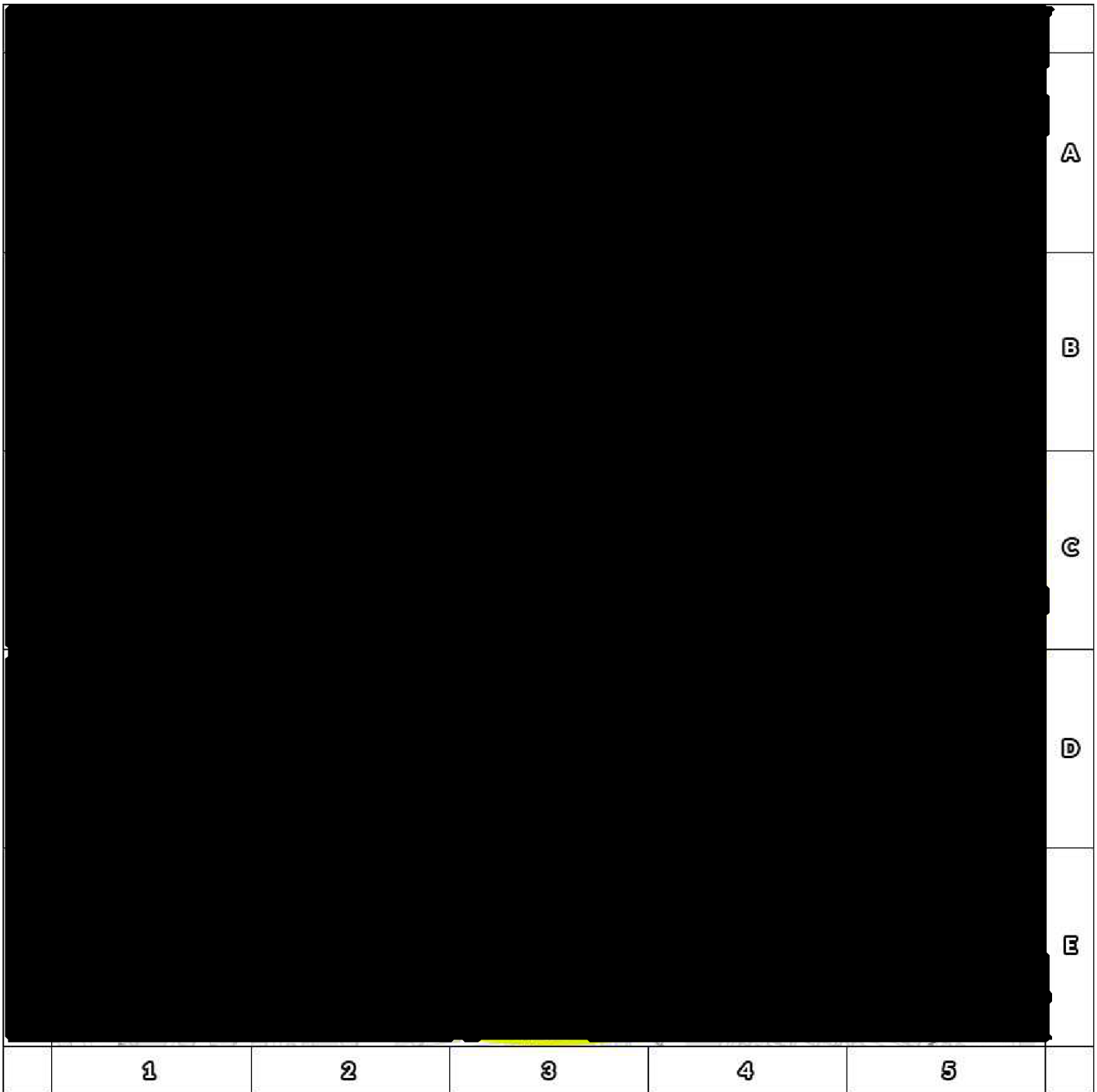
Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**, et sur **CASIAS**.

### Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À 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 ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)

## Cartographie des sites

*situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien*



- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| BASOL : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)                            | Emplacement du bien         |
| BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service                  | Zone de 200m autour du bien |
| BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service | Zone de 500m autour du bien |
| BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service |                             |
| et  Sites CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service                            |                             |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos et . Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte. Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site <https://georisques.gouv.fr/>.

## Inventaire des sites BASOL / BASIAS

*situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien*

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
<b>C3</b>	Riffaud - Teinturerie Parisienne	Teinturerie Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	112 m
<b>C3</b>	Badetz Albert et Cie (Société) - Garage et Ateliers Hispano	Garage ; station service ; Fabrication d'objets en matières plastiques ou résines synthétiques Garages, ateliers, mécanique et soudure;Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...);Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage);Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Fabrication et/ou stockage de colles, gélatines, résines synthétiques, gomme, mastic,	121 m
<b>D3</b>	Antar SA, Pétroles de l'Atlantique	Station service Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	171 m
<b>D2</b>	Garage Nivadour	Garage et station service Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	171 m
<b>D3</b>	Exploitations pétrolières Antar (Société Anonyme d')	Station service Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	187 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
<b>B3</b>	Partaburu François et Pochelu René	Garage automobiles du lycée Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	208 m
<b>B2</b>	Arnaud Albert	Atelier de peinture d'automobiles Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	246 m
<b>C2</b>	Debussy Georges	station service Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	254 m
<b>D4</b>	Pastre Pierre; Déliac M.	Garage, station service Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	268 m
<b>C2</b>	Maisonnavé SARL, Figaldo Antoine, Atelier des Thermes (Société)	Garage automobiles Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	284 m
<b>D4</b>	Large (M.)	Station service Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	318 m
<b>D4</b>	Chapital (M.)	Garage Garages, ateliers, mécanique et soudure	324 m
<b>D4</b>	Berkow itz (M.)	Garage automobile Garages, ateliers, mécanique et soudure	346 m
<b>A3</b>	Press-Eco Saint-Charles	Blanchisserie - teinturerie - pressing Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	356 m
<b>E3</b>	Artola Louis et Martin	Atelier de réparation automobiles, station service Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	362 m
<b>C1</b>	Berges et Darrieusecq	Dépôt d'essence Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	362 m
<b>E4</b>	Detec Bois	Dépôt produits préservation du bois Fabrication et/ou stockage de pesticides et d'autres produits agrochimiques (phytosanitaires, fongicides, insecticides, ...) ;Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	410 m
<b>E4</b>	Funren (M.)	Dépôt d'essence Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	420 m
<b>B1</b>	Fidalgo Antoine	Station service Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	436 m
<b>C1</b>	Constellation (Société commerciale)	Garage ; station service Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	446 m
<b>E1</b>	Eyhéabide (M.) ; Société de produits chimiques Maïtena	Savonnerie Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien;Fabrication de savons, de produits d'entretien et de parfums	449 m
<b>C1</b>	Crosa Gérald; Garage Dart SA; Dart Jean	Garage automobile et station service Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage);Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	459 m

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

## Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)\*



<b>Réalisé en commande** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	LDVL NOTAIRES
<b>Numéro de dossier</b>	1016918
<b>Date de réalisation</b>	12/06/2024

<b>Localisation du bien</b>	3 avenue de la Reine Nathalie 64200 BIARRITZ
<b>Section cadastrale</b>	AD 38
<b>Altitude</b>	21.1m
<b>Données GPS</b>	Latitude 43.484723 - Longitude -1.547807

<b>Désignation du vendeur</b>	Patrice MALARET et Nadine MESSALI
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

### RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

### GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

### QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

**\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.**

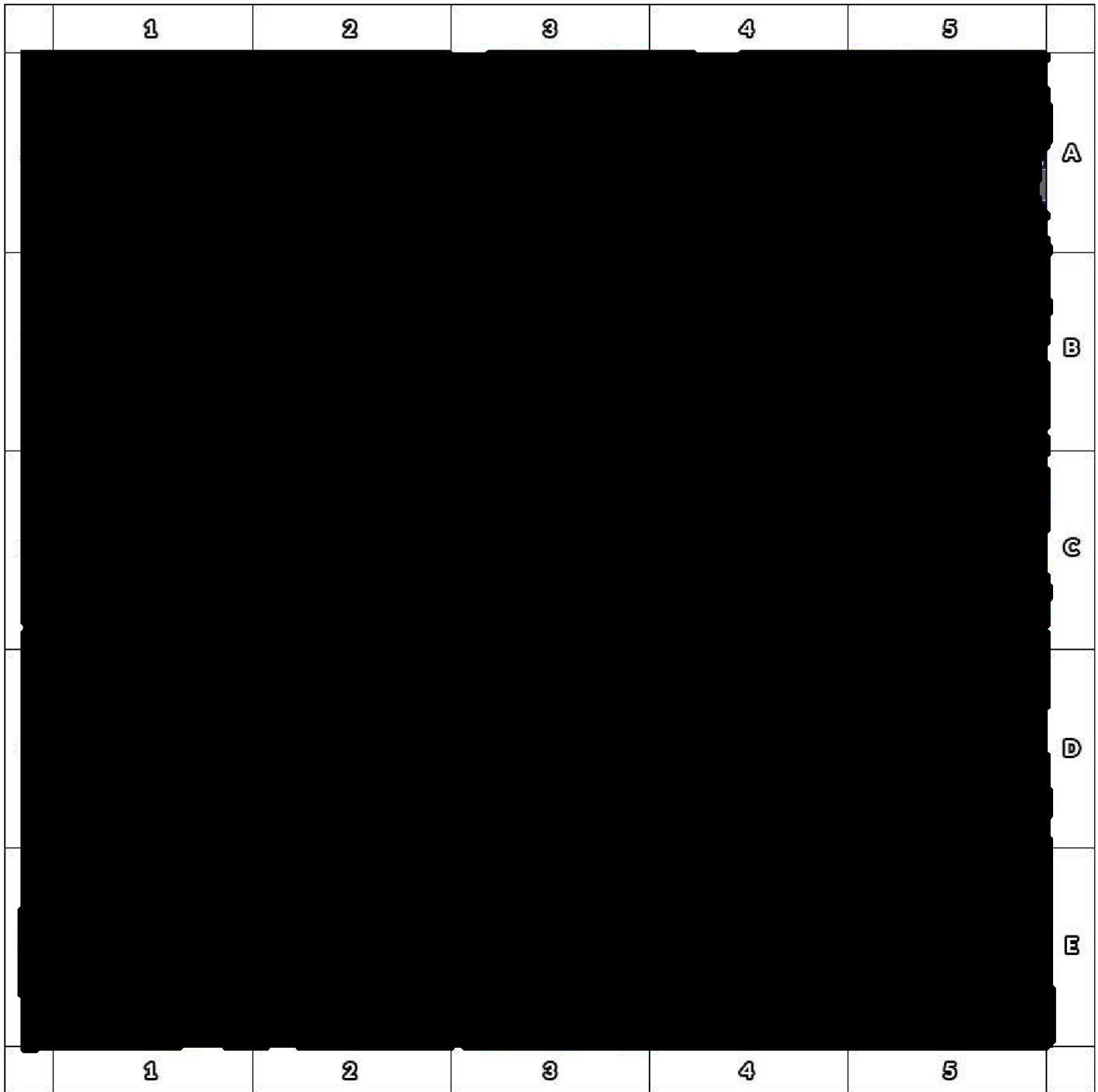
**\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.**

### SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement  
Cartographie des ICPE  
Inventaire des ICPE

## Cartographie des ICPE

Commune de BIARRITZ (64200)



2000m



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Usine Seveso</li> <li> Usine non Seveso</li> <li> Carrière</li> <li> Emplacement du bien</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Elevage de porc</li> <li> Elevage de bovin</li> <li> Elevage de volaille</li> <li> Zone de 5000m autour du bien</li> </ul> |
|---|--|

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos , , , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

## Inventaire des ICPE

### Commune de BIARRITZ (64200)

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<b>ICPE situées à moins de 5000m du bien</b>					
	Valeur Initiale	COLAS SUD-OUEST	Aéroport Biarritz Pays-Basque 7, ESP de l'Europe 64200 Biarritz	En fin d'exploitation	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	S.A. SOPECAL	80 avenue du Président KENNEDY 64200 BIARRITZ	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	SEML Pôle Biarritz Océan Musée de la Mer	PLATEAU DE L' ATALAYE 64200 Biarritz	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	OUI
	Valeur Initiale	RECYCL'ALL	64200 Biarritz	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	SARL POU MIRAU IMMOBILIER	Avenue de l'Impératrice Complexe MIRAMAR 64200 BIARRITZ	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	BETON CONTROLE DE L'ADOUR	Rue Mayonnabe 64200 Biarritz	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	SAS GRAMMONT (Ex SARL MECALANDES)	Avenue Grammont 64200 BIARRITZ	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	SEVIA SA	La Négresse 64200 BIARRITZ	En fin d'exploitation	Non Seveso
				INCONNU	OUI
	Valeur Initiale	HARRIET SARL	70 avenue du Maréchal Juin 64200 Biarritz	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	AFM RECYCLAGE	Zone artisanale La Négresse 14 rue Chapelet 64200 BIARRITZ	En exploitation avec titre	Non Seveso
				INCONNU	NON
	Valeur Initiale	BERNIOLLES	22, rue Larrepunte 64200 Biarritz	Inconnu	Non Seveso
				INCONNU	NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<b>ICPE situées à plus de 5000m du bien</b>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune BIARRITZ			

## Extrait de Georisques

Depuis des données publiques de l'Etat disponibles sur le site [Georisques.gouv.fr](http://Georisques.gouv.fr)



<b>Réalisé en commande** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	LDVL NOTAIRES
<b>Numéro de dossier</b>	1016918
<b>Date de réalisation</b>	12/06/2024
<b>Localisation du bien</b>	3 avenue de la Reine Nathalie 64200 BIARRITZ
<b>Section cadastrale</b>	AD 38
<b>Altitude</b>	21.1m
<b>Données GPS</b>	Latitude 43.484723271786 - Longitude - 1.5478074818184
<b>Désignation du vendeur</b>	Patrice MALARET et Nadine MESSALI
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	



Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique.

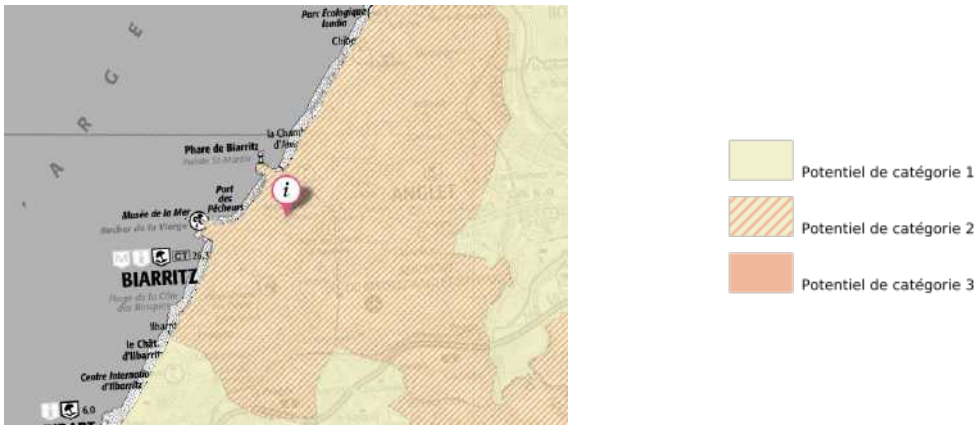


Risques	Concerné	Détails
Radon	<b>Oui</b>	Niveau : 2
TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	<b>Oui</b>	1 TRI sur la commune
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations	Non	0 PAPI sur la commune
Canalisations de matières dangereuses	Non	0 canalisation(s) dans un rayon de 1000 m
Installations industrielles rejetant des polluants	<b>Oui</b>	12 établissement(s) rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m
Installations nucléaires	Non	0 installation(s) nucléaire(s) dans un rayon de 10000 m 0 centrale(s) nucléaire(s) dans un rayon de 20000 m

## Cartographies

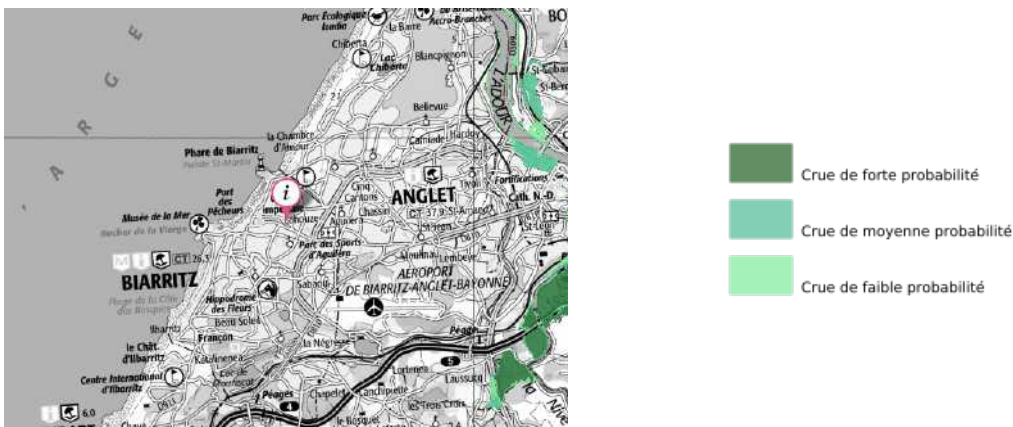
### Radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



### Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



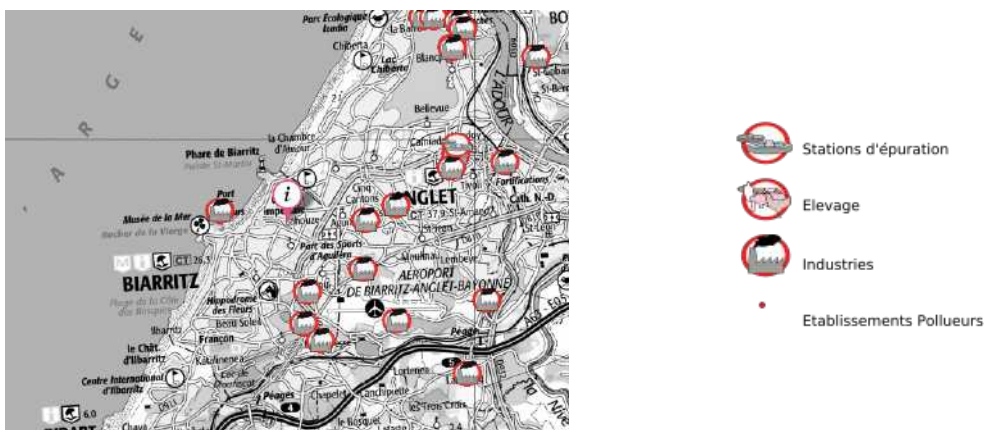
## Canalisations de matières dangereuses

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



## Installations industrielles rejetant des polluants



Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



## Installations nucléaires

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



-  Centrale nucléaire de production d'électricité
-  Autre installation nucléaire

## Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



<b>Réalisé en commande* par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	LDVL NOTAIRES
<b>Numéro de dossier</b>	1016918
<b>Date de réalisation</b>	12/06/2024
<b>Localisation du bien</b>	3 avenue de la Reine Nathalie 64200 BIARRITZ
<b>Section cadastrale</b>	AD 38
<b>Altitude</b>	21.1m
<b>Données GPS</b>	Latitude 43.484723 - Longitude -1.547807
<b>Désignation du vendeur</b>	Patrice MALARET et Nadine MESSALI
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

### EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT

Non exposé	AD 38
------------	-------

### SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Nuisances Sonores Aériennes**  
 Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
 Cartographie  
 Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes

## Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

du

mis à jour le

**Adresse de l'immeuble**3 avenue de la Reine Nathalie  
64200 BIARRITZ**Cadastre**

AD 38

**Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB 1 oui  non

révisé approuvé 

date

<sup>1</sup> si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui  non

<sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui  non

révisé approuvé 

date

<sup>1</sup> si oui, nom de l'aérodrome :

**Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit**

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A <sup>1</sup>   
fortezone B <sup>2</sup>   
fortezone C <sup>3</sup>   
modéréezone D <sup>4</sup> 

<sup>1</sup> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

<sup>2</sup> (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

<sup>3</sup> (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

<sup>4</sup> (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

**Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte**

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>  
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de BIARRITZ

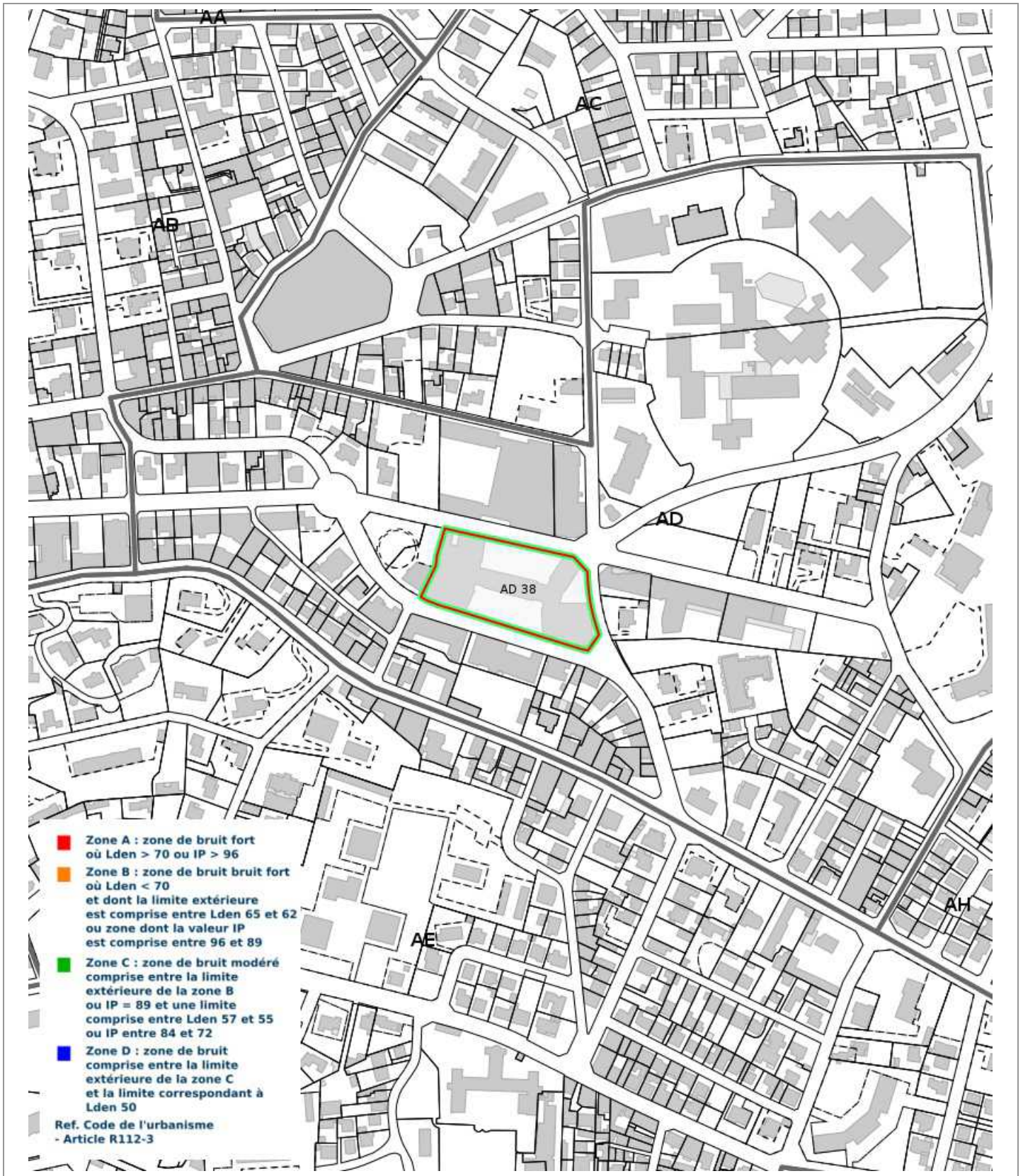
**Vendeur - Acquéreur**

Vendeur	Patrice MALARET et Nadine MESSALI		
Acquéreur			
Date	12/06/2024	Fin de validité	12/12/2024

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire <https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

## Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



## Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroports



### PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Liste des annexes :

- Annexe n°1 - Copie authentique procuration mme Alice MALARET
- Annexe n°2 - Plan Cadastral
- Annexe n°3 - ERP\_COMPLET

POUR COPIE AUTHENTIQUE, rédigée sur **quatre-vingt-deux** pages réalisées par reprographie, délivrée par **Maître Ismérie DEL VALLE LEZIER**, notaire à Nantes (Loire-Atlantique) 1, rue Cuvier, et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.

Contenant :

Renvoi : sans

Barre tirée dans des blancs : sans

Blanc bâtonné : sans

Lignes entières rayées : sans

Chiffre rayé nul : sans

Mot nul : sans

Les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière page. Application du décret n°2005-973 du 10.08.05 ART 14-34

