1759302
LD1/AQK/AQ

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX SEPT JUILLET
A BETHUNE (Pas-de-Calais), en l'office notarial ci-après nommé,
PARDEVANT Maître Maxime HOUYEZ Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Philippe LHOMME, Maxime HOUYEZ, Quentin LEBRAY, Laura DELABRE, OFFICE NOTARIAL BETHUNE BEFFROI - ON2B », titulaire d'un Office Notarial à BETHUNE, Place Saint-Vaast, identifié sous le numéro CRPCEN 62132,
EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Monsieur Bruno Michel **MOREAU**, gérant de société, et Madame Anita Christiane **DUFRESNE**, gérante de société, demeurant ensemble à HOUDAIN (62150) 78 chaussée Brunehaut.
Monsieur est né à BETHUNE (62400) le 15 juillet 1960,
Madame est née à AUCHEL (62260) le 25 juillet 1959.
Mariés à la mairie de BRUAY-LABUISSIERE (62700) le 27 juillet 1991 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
Lesquels sont présents à l'acte.
Ci-après dénommés le **"DONATEUR"**,

Donataires

Monsieur Maxime Michel Jeannot **MOREAU**, sans profession, demeurant à HOUDAIN (62150) 78 chaussée Brunehaut.
Né à AUCHEL (62260) le 13 décembre 1988.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Lequel est présent.

Madame Alexandra Mauricette Irène **MOREAU**, secrétaire, demeurant à HAILLICOURT (62940) 14 rue des Eglantiers.
Née à SAINTE-CATHERINE (62223) le 15 février 1991.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Laquelle est présente à l'acte.

Ci-après dénommés le **"DONATAIRE"**.

SEULS ENFANTS du **"DONATEUR"** et ses seuls présomptifs héritiers chacun pour moitié.

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

[redacted]

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

[redacted]:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Bruno Michel MOREAU :

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Concernant Madame Anita DUFRESNE :

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Concernant Monsieur Maxime Michel Jeannot MOREAU:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

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

EXPOSE PREALABLE

En préalable à la présente donation, Monsieur Maxime MOREAU, ainsi que Monsieur et Madame MOREAU-DUFRESNE tant en leur nom personnel qu'en leur qualité de représentant de la société FINANCIERE MORANI, tous associés de la Société civile immobilière dénommée "ABM LILLE" dont le siège social est à HOUDAIN (62150) 78 Chaussée Brunehaut au capital de 165 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 828 995 191, ici présents, décident, conformément tant aux dispositions de l'article 1854 du Code civil et que de l'article 24 des statuts, de modifier l'article 14 des statuts comme suit :

« Article 14. Indivisibilité des parts et permanence des droits et obligations correspondants

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

Les copropriétaires indivis, les héritiers ou les ayants droit d'un associé décédé sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires, conformément à l'article 1844, alinéa I du Code civil.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société ni en demander le partage ou la licitation.

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

Démembrement

Usufruit - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires.

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées.

À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionné au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

Le nu-propriétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice.

En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée »

EXPOSE

[redacted]

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

[redacted]

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

DONATION - PARTAGE

[redacted]

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.

ARTICLE UN

La **TOUTE PROPRIETE** [redacted] de [redacted] reçue dès avant les présentes mais révélée ce jour, ci [redacted] EUR

ARTICLE DEUX

La **TOUTE PROPRIETE** [redacted] de [redacted] reçue dès avant les présentes mais révélée ce jour, ci [redacted] EUR

ARTICLE TROIS

La **TOUTE PROPRIETE** [redacted] de [redacted] ci [redacted] EUR

ARTICLE QUATRE

La **TOUTE PROPRIETE** [redacted] de [redacted] reçue dès avant les présentes mais révélée ce jour, ci [redacted] EUR

ARTICLE CINQ

La **TOUTE PROPRIETE** [redacted] de [redacted] EUROS, ci [redacted] EUR

ARTICLE SIX

La NUE PROPRIETE de 49 499 parts de la parts sociales numérotées de 1 à 49499 de la société civile immobilière dénommée "ABM LILLE" dont le siège social est à HOUDAIN (62150) 78 Chaussée Brunehaut au capital de 165 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 828 995 191.
Pour la valeur vénale unitaire de chacune desdites parts sociales s'élevant en pleine propriété à [redacted]
Soit une valeur totale en pleine propriété de [redacted] ci [redacted]

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de [redacted] EUR
L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à [redacted]èmes,
soit : [redacted] ci [redacted] EUR
L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à [redacted]èmes,
soit : [redacted] ci [redacted] EUR
Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de [redacted] ci [redacted] EUR

ARTICLE SEPT

La NUE PROPRIETE de 49 499 parts de la parts sociales numérotées de 49501 à 98 999 de la société civile immobilière dénommée "ABM LILLE" dont le siège social est à HOUDAIN (62150) 78 Chaussée Brunehaut au capital de 165 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN [redacted] Pour la valeur vénale unitaire de chacune desdites parts sociales s'élevant en pleine propriété à [redacted]
Soit une valeur totale en pleine propriété de [redacted] EUR

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de [redacted] ci [redacted] EUR
L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à [redacted]mes,
soit : [redacted] ci [redacted] EUR
L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à [redacted]èmes,
soit : [redacted] ci [redacted] EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de [redacted] EUROS
[redacted] ci [redacted] EUR

Valeur totale de la masse : [redacted]

BIENS COMMUNS

Ces biens dépendent de la communauté existant entre les donateurs, ainsi qu'ils le déclarent.

- DEUXIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS

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 égalitairement entre les **DONATAIRES**, à concurrence de la moitié 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 :

A Monsieur Maxime MOREAU
Le bien figurant à l'article un ci-dessus pour une valeur de [redacted] EUR
Le bien figurant à l'article deux ci-dessus pour une valeur de [redacted] EUR
Le bien figurant à l'article trois ci-dessus pour une valeur de [redacted] EUR

A Madame Alexandra MOREAU
Le bien figurant à l'article quatre ci-dessus pour une valeur de [redacted] EUR.
Le bien figurant à l'article cinq ci-dessus pour une valeur de [redacted] EUR
Le bien figurant à l'article six ci-dessus pour une valeur de [redacted] EUR
Le bien figurant à l'article sept ci-dessus pour une valeur de [redacted] EUR

- TROISIEME PARTIE - CARACTERISTIQUES - CONDITIONS

CARACTERISTIQUES

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

[redacted]

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

[redacted]

ORIGINE DES FONDS

[redacted]

CONDITIONS PARTICULIERES

En ce qui concerne [redacted] aux articles un à quatre :

AUTORISATION DE DISPOSER

Le **DONATEUR** déclare dès à présent :

- [redacted]
- [redacted]

Information sur le consentement à aliénation

[redacted]

Le [redacted]

- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

En ce qui concerne la [redacted] à l'article cinq :

[redacted]

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

[redacted]

[redacted]

En ce qui concerne l'ensemble des biens objet des présentes :

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

[redacted]

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

[redacted]

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

[redacted]

Les parties conviennent ce qui suit :

En ce qui concerne les articles un à quatre :

[redacted]

En ce qui concerne l'article cinq :

[redacted]

[redacted]

En ce qui concerne les articles six et sept :

[redacted]

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

[redacted]

ACTION REVOCATOIRE

[redacted]

CLAUSE D'EXCEDENT DE LOT

[redacted]

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

REMISE DE LA SOMME D'ARGENT

[redacted]

DONT QUITTANCE

I- SOMME D'ARGENT

[redacted]

II- TITRES DE SOCIETE

PROPRIETE-JOUISSANCE

Au moyen de la présente donation-partage, le **DONATAIRE** attributaire aura la nue-propriété des titres sociaux à lui donné et attribué à compter de ce jour.

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit et au profit du survivant d'entre eux de l'usufruit convenu, sans réduction au décès du prémourant. Par suite, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif qui s'exercera dès le décès du prémourant. Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

Ainsi, le **DONATAIRE** attributaire des titres en aura la jouissance à compter du jour du décès du survivant de Monsieur et Madame Bruno MOREAU-DUFRESNE, selon les modalités ci-après détaillées.

RESERVE D'USUFRUIT – USUFRUIT SUCCESSIF

1- Usufruit en premier – Réserve d'usufruit

Monsieur et Madame Bruno MOREAU-DUFRESNE, **DONATEURS**, font réserve expresse à leur profit de l'usufruit des biens par eux donnés.

Les **DONATEURS** ont l'usage et la jouissance exclusive des biens donnés.

2- Usufruit en second – Usufruit successif

Monsieur et Madame Bruno MOREAU-DUFRESNE, **DONATEURS**, constituent au profit de l'autre un usufruit en second portant sur l'entier de chacun des biens donnés.

Chacun d'eux, après y avoir consenti, confirme l'acceptation de cette libéralité.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit s'imputera sur ses droits en usufruit dans la succession.

L'usufruit en second s'ouvrira au moment du prédécès d'un époux au profit du survivant d'eux. Il s'exercera à la suite de l'extinction de l'usufruit en premier constitué ci-avant lequel prendra fin en son entier au moment du prédécès d'un époux.

3- Situation des DONATAIRES au cours de l'exécution de l'usufruit en premier et en second

La propriété transmise aux **DONATAIRES** ne sera libérée des charges réelles que représentent les usufruits en premier et en second qu'au décès du survivant de Monsieur et Madame Bruno MOREAU-DUFRESNE, **DONATEURS**.

Les **DONATAIRES** auront la jouissance des biens donnés que par l'extinction du droit du dernier appelé.

Fiscalité et formalités de l'usufruit successif

Cet usufruit successif a été constitué à titre gratuit.

Au décès du donateur, 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.

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

Cas de révocation de l'usufruit successif

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

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-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

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 pourra être réinvesti dans sa totalité.

Il pourra le cas échéant être réinvesti 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 compte sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

Le placement effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE.**

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur et Madame MOREAU-DUFRESNES sont propriétaires des parts objets des présentes par suite de l'attribution qui leur en a été faite respectivement en rémunération de leurs apports en numéraire lors de la constitution de la société.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

[redacted]

MODALITE DE FIXATION DE LA VALEUR DES PARTS SOCIALES

Les parties déclarent que la valeur unitaire des parts sociales données et partagées a été fixée en considération des actifs détenus par la société émettrice des parts cédées, dont le donataire attributaire déclare avoir pu prendre parfaite connaissance de la composition et de la consistance dès avant les présentes, ce qu'il reconnaît expressément, le tout hors le concours ou la participation du notaire soussigné, mais avec celui de leur expert-comptable.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

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

Les statuts de la Société dénommée « **ABM LILLE** », Société civile immobilière au capital de 165 000,00 €, dont le siège est à HOUDAIN (62150) 78 Chaussée Brunehaut, identifiée au SIREN sous le numéro 828 995 191 et

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ARRAS ont été établis suivant acte reçu sous seing privé.

La société a pour objet : L'acquisition de tout immeuble ou droits immobiliers, la gestion, la location, l'administration, la réhabilitation et la rénovation desdits biens et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social sus décrit, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

La société est actuellement dirigée par Monsieur Bruno MOREAU susnommé donateur aux présentes.

Il est indiqué dans les statuts ce qui suit :

« Le capital de fondation est fixé à CENT SOIXANTE CINQ MILLE (165 000 €) Euros.

Il est divisé en 165 000 parts de 1 euro chacune, portant les n° 1 à 165 000, lesquelles ont été souscrites et attribuées à :

-Monsieur Bruno MOREAU : A concurrence de 49 500 parts, numérotées de I à 49 500, représentant la somme de 49 500 Euros.

- Madame Anita DUFRESNE épouse MOREAU : A concurrence de 49 500 parts, numérotée 49 501 à 99 000, représentant la somme de 49 500 Euros.

- *Monsieur Maxime MOREAU : A concurrence de 49 500 parts, numérotées de 99 001 à 148 500, représentant la somme de 49 500 Euros.*
- *Société civile FINANCIERE MORANI : A concurrence de 16 500 parts, numérotées de 148 501 à 165 000, représentant la somme de 16 500 Euros.*

Lesdites parts ont été libérées intégralement ce jour même, ainsi que le reconnaissent expressément et réciproquement les associés fondateurs ci-dessus désignés. »

La durée de la société a été fixée à 99 ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit le 12 avril 2017.

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour, à l'exception de ce qui est énoncé aux termes des présentes.

Sont demeurés annexés aux présentes :

- Les statuts de la société ;
- Un extrait Kbis de la société délivré le 11 juillet 2025 par le Greffe du Tribunal de commerce d'ARRAS.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

Les statuts de la société ne prévoient actuellement pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation, sauf la modification qui doit être faite ci-après.

Garantie de passif :

La présente donation est réalisée sans garantie de passif.

En tant que besoin, les **DONATEURS** déclarent que les titres de la **SOCIETE** sont libres de tous droits, gages, nantissements, privilèges ou restrictions quelconques au droit de céder. Un état des nantissements est annexé.

Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier les articles 6 et 7 des statuts dont la rédaction sera désormais la suivante :

- *« **Article 6. Apports***

Initialement :

Lors de la constitution de la société les apports en numéraire suivants sont effectués, savoir :

- par Monsieur Bruno MOREAU, la somme de 49 500 Euros,

-par Madame Anita DUFRESNE épouse MOREAU, la somme de 49 500 Euros,

-par Monsieur Maxime MOREAU, la somme de 49 500 Euros

- par la Société Civile FINANCIERE MORANI, la somme de 16 500 Euros,

Total des apports en numéraire : 165 000 Euros »

Donation de parts :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Maxime HOUYEZ, notaire à BETHUNE, le 17 juillet 2025, Monsieur et Madame Bruno MOREAU-DUFRESNE ont donné chacun 49 499 parts en nue propriété à Madame Alexandra MOREAU. »

- ***« Article 7 - CAPITAL SOCIAL***

« Le capital de fondation est fixé à CENT SOIXANTE CINQ MILLE (165 000 €) Euros.

Il est divisé en 165 000 parts de 1 euro chacune, portant les n° 1 à 165 000, lesquelles ont été souscrites et attribuées à :

- *Monsieur Bruno MOREAU : A concurrence de 49 499 parts, numérotées de I à 49 499 en usufruit, et une part numérotée 49 500 en pleine propriété.*
- *Madame Anita DUFRESNE épouse MOREAU : A concurrence de 49 499 parts, numérotée 49 501 à 98 999 en usufruit et une part numérotée 99000 en pleine propriété.*
- *Monsieur Maxime MOREAU : A concurrence de 49 500 parts, numérotées de 99 001 à 148 500.*
- *Madame Alexandra MOREAU : à concurrence de 49 499 parts numérotées de 1 à 49 499 en nue propriété et à concurrence de 49 499 parts, numérotée 49 501 à 98 999 en nue propriété*
- *Société civile FINANCIERE MORANI : A concurrence de 16 500 parts, numérotées de 148 501 à 165 000, représentant la somme de 16 500 Euros.*

Le capital social n'est pas libéré intégralement en ce qui concerne Monsieur Maxime MOREAU. L'apporteur s'engage à verser les sommes dues dans les quinze jours de la demande qui lui sera notifiée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, par la gérance. Tout versement tardif sera générateur d'intérêts au taux légal.»

Ainsi qu'il est exposé en préambule l'article 14 sera modifié comme suit :

« Article 14. Indivisibilité des parts et permanence des droits et obligations correspondants

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

Les copropriétaires indivis, les héritiers ou les ayants droit d'un associé décédé sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires, conformément à l'article 1844, alinéa I du Code civil.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société ni en demander le partage ou la licitation.

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

Démembrement

Usufruit - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires.

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées.

À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionné au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

Le nu-propriétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice.

En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée »

Les DONATEURS et DONATAIRES aux présentes, tous associés ou représentant des associés comme il est dit ci-dessus décide de modifier les articles 16, 17 et 19 comme suit :

- ***« Article 16. Parts sociales. Cessions. Agrément***

Toute cession de part doit être constatée par écrit, soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié.

Elle est opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

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

Les cessions de parts sociales entre vifs ne sont pas libres.

Quelque soit l'associé, toutes cessions sont soumises à l'agrément préalable obtenu par décision unanime des associés.

L'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la société et à chacun des associés par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans les 10 jours de la notification du projet de cession à la société par le Cédant, la gérance consultera par écrit tous les associés, à l'exception du Cédant, afin de solliciter leur agrément à la cession envisagée.

Dans les 30 jours de l'envoi de la lettre de la gérance, chaque associé fera savoir s'il donne son agrément ou non à ladite cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social de la société.

Dans la négative, il fera connaître le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir. A défaut d'une réponse de l'associé, dans les formes et délai ci-dessus relatés, son agrément sera réputé avoir été donné tacitement.

La gérance notifiera au Cédant, dans le délai maximal de 30 jours à compter de la demande d'agrément de ce dernier, par lettre recommandée avec avis de réception, la réponse des associés.

Si la cession des parts est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai, le Cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

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

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

Devront être notifiés à l'associé cédant le nom du ou des cessionnaires proposés ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du Cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au Cédant dans le délai de 6 mois à compter de la dernière notification faite par l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s 'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

- ***« Article 17. Donation - Transmission par décès des arts sociales***

Les donations et les transmissions des parts sociales par décès sont soumises aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Les associés vivants, hors la présence des dévolutaires, doivent à l'unanimité donner leur agrément à la transmission à cause de mort. »

- ***« Article 19. - Gérance. Désignation. Démission. Révocation***

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée un mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture. Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

La démission n'est recevable en tout état de cause (si le gérant est unique) qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective prise à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, étant ici précisé que pour être valablement prises, cette décision exige la présence ou la représentation de la totalité des parts sociales émises par la société.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime. Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées. »

Monsieur et Madame MOREAU-DUFRESNE co gérants de la société FINANCIERE MORANI société civile dont le siège est à HOUDAIN (62150) 78 chaussée Brunehaut, au capital social de 986 700 euros, immatriculée au registre du

commerce et des sociétés d'Arras sous le numéro 812 392 363, interviennent aux présentes, en qualité de représentant de ladite société à l'effet d'agréer les présentes modifications et se les tenir pour signifiées.

La publication de la modification des statuts sera effectuée dans un support d'annonces légales.

Chacun des associés donnent par les présentes, en conséquence des modifications statutaires qui précédent, tous pouvoirs au gérant et à tout clerc ou collaborateur du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour effectuer toutes formalités, en ce compris faire, au nom de la Société, au Tribunal de Commerce tous dépôts, immatriculations, modifications et radiations au Registre du Commerce et des Sociétés concernant ladite Société.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, intervenir à tout acte, produire toutes pièces justificatives, effectuer tout dépôts de pièces, signer tous documents, requêtes et documents utiles, élire domicile, substituer en totalité ou en partie et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

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 de Commissaire 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, Bruno MOREAU susnommé, en qualité de gérant de la société, à l'effet d'autoriser la présente mutation de parts sociales et la reconnaître opposable à la société en application de 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.

Mise à jour des statuts

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales le cas échéant et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique.

Déclaration sur les plus-values

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales sachant que la société dont il s'agit est soumise à l'impôt sur le revenu et que le **DONATEUR** atteste ne pas y exercer d'activité professionnelle et être un simple apporteur de capitaux.

Déclarations générales :

Le donateur déclare :

1 - Que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du cessionnaire,

2 - Que la société n'est assujettie à aucune procédure collective.

3 - Que la société n'a jamais effectué d'opérations commerciales de nature à assujettir la société à l'impôt sur les sociétés.

4 - Que la société est en règle avec toute réglementation applicable en ce qui concerne les biens appartenant à la société et aux installations y étant attachées.

5 - que la société n'a pris aucun engagement réel ou potentiel et n'a encouru aucune charge autres que ceux résultant de la gestion normale et courante des biens sociaux ou autres que ceux dont il est fait état aux présentes.

6 - que les biens sociaux ne font l'objet d'aucun gage, nantissement, hypothèque, servitude au droit quelconque, ni d'aucune mesure d'expropriation.

7 - que les biens sociaux sont exploités et gérés selon les usages et conformément à la réglementation en vigueur.

A ce titre, le donataire attributaire des parts sociales déclare :

* avoir parfaite connaissance des biens composant l'actif immobilier de la société

* avoir pris parfaite connaissance des conditions d'occupation ou de location des dits locaux

Le donateur déclare quant à lui qu'il n'est du aucun arrière de loyers ou de charges par les occupants actuels de l'immeuble.

Le donateur déclare que l'immeuble n'a fait l'objet d'aucun arrêté ou injonctions administrative restrictifs, d'une intention d'expropriation, ou tous autres éléments venant mettre en cause l'équation économique présenté au donataire attributaire des parts.

Le donateur déclare qu'il n'y a aucun contentieux avec ses locataires

8 - que les biens sociaux sont valablement assurés auprès de compagnies notoirement solvables, pour leur valeur à neuf, ainsi que pour tous risques habituellement assurés eu égard et à leur nature et à leur emploi ;

9 - que la société n'a pas d'employé ;

10 - que la société a toujours respecté la législation fiscale ; qu'elle est présentement à jour de toutes obligations pécuniaires quelconques découlant de son application et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible ainsi qu'il est dit ci-dessus ;

11 - que la société n'est engagée, à la date de ce jour, dans aucun procès ni menacée de l'être devant les juridictions civile, commerciale, administrative ou arbitrale.

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

[redacted]

DROITS

[redacted]

Don familial de sommes d'argent

[redacted]

[redacted]

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Maxime MOREAU
A reçu de son père :

- Part	[redacted] EUR
- Abattement dons somme d'argent (790 G CGI) utilisé partiellement	[redacted] EUR
- Reste taxable	[redacted] EUR
- Abattement légal disponible	[redacted] EUR
- Base taxable	[redacted]

A reçu de sa mère :

- Part	[redacted] EUR
- Abattement dons somme d'argent (790 G CGI) utilisé partiellement	[redacted] EUR
- Reste taxable	[redacted] EUR
- Abattement légal disponible	[redacted] EUR
- Base taxable	**Néant**

TABLEAU DES DROITS

Madame Alexandra MOREAU
A reçu de son père :

- Part théorique	[redacted] EUR
- Abattement dons somme d'argent (790 G CGI) utilisé partiellement	[redacted] EUR
- Reste taxable	[redacted] EUR
- Abattement légal disponible	[redacted] EUR
- Base taxable	[redacted]

A reçu de sa mère :

- Part théorique	[redacted] EUR
- Abattement dons somme d'argent (790 G CGI) utilisé partiellement	[redacted] EUR
- Reste taxable	[redacted] EUR
- Abattement légal disponible	[redacted] EUR
- Base taxable	[redacted]

- CINQUIEME PARTIE -
DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

[redacted]

PRESOMPTION DE PROPRIETE

[redacted]

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS

[redacted]

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès du service compétent.

FRAIS

[redacted]

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

Pour l'accomplissement des formalités 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.

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MEDIATION

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

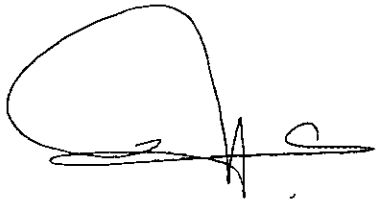
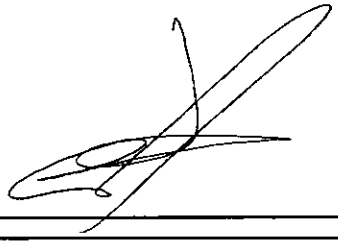
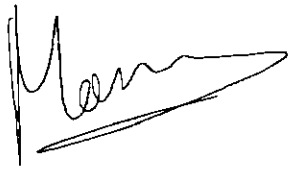
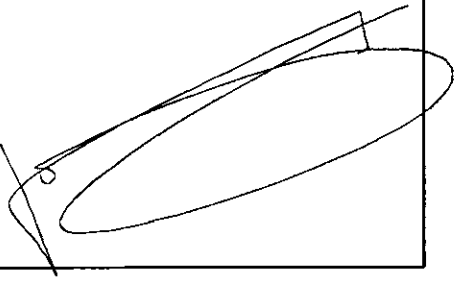
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

Mme MOREAU Anita a signé à BETHUNE le 17 juillet 2025	
M. MOREAU Bruno a signé à BETHUNE le 17 juillet 2025	
Mme MOREAU Alexandra a signé à BETHUNE le 17 juillet 2025	
M. MOREAU Maxime a signé à BETHUNE le 17 juillet 2025	
et le notaire Me HOUYEZ MAXIME a signé à BETHUNE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX SEPT JUILLET	

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 25 pages, sans renvoi ni mot nul.

