

réf : A 2025 10399 / CHL/EVR/VM

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE DIX SEPTEMBRE

Par-devant Maître Charles-Henri LECUYER Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée "ARTOIS GOHELLE NOTAIRES", titulaire d'Offices Notariaux à LENS (62300), 2 place Jean Jaurès et à AVION (62210), 2 avenue Félix Cadras, numéro de CRPCEN 62043, A BILLY MONTIGNY (62420), 11 rue Lethien.

Ont comparu :

DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Donateurs

Monsieur Freddy Théodore Robert KOWALSKI, Responsable commercial, et Madame Sylvie MOULARDE, Gestionnaire en assurance, demeurant ensemble à BILLY MONTIGNY (62420), 11 rue Lethien.

Nés, savoir :

Monsieur à COURRIERES (62710), le 18 mars 1966.

Madame à LENS (62300), le 14 janvier 1970.

Monsieur et Madame KOWALSKI mariés à la Mairie de DROCOURT (62320), le 18 juin 1994, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE DONATEUR"

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

D'UNE PART

2) Donataires copartagés

Mademoiselle Julie KOWALSKI, gestionnaire de secteur immobilier, demeurant à BETHUNE (62400), 441 rue Jules Massenet.

Née à LENS (62300), le 15 octobre 1996.

Célibataire.

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

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Fille des donataires.

Mademoiselle Anaïs KOWALSKI, Educatrice spécialisée, demeurant à BOUVIGNY-BOYEFFLES (62172), 33 rue Duquesnoy.

Née à LENS (62300), le 10 janvier 2000.

Célibataire.

Engagée dans un pacte civil de solidarité avec Monsieur Valentin, Yves, Jean-Pierre, Victor BRUNIAU, né à ROUBAIX (59), le 16 août 1999. Ledit pacte civil de solidarité enregistré à la Mairie de BOUVIGNY-BOYEFFLES (62), le 06 décembre 2024.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Fille des donataires.

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

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le donateur :

- Monsieur Freddy KOWALSKI et Madame Sylvie MOULARDE sont présents.

En ce qui concerne le donataire :

- Mademoiselle Julie KOWALSKI est présente.
- Mademoiselle Anaïs KOWALSKI est présente.

ETAT - CAPACITE

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

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

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

EXPOSE

Mariage et postérité des donateurs - Les donateurs se sont mariés en premières et uniques noces à la mairie de DROCOURT, le 18 juin 1994.

De leur union sont nés deux (2) enfants, seuls vivants ou représentés, tous donataires copartagés aux présentes.

1° Constitution de la société - La société "4K IMMO" a été immatriculée le 16 avril 2021 auprès du registre du commerce et des sociétés d'ARRAS sous le numéro 898 321 666.

La société est actuellement dirigée par Monsieur Freddy KOWALSKI, gérant, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 1er juin 2022, ci-annexé.

2° Caractéristiques de la société

Forme : Société à Responsabilité Limitée (SARL)

Dénomination : "4K IMMO",

Siège social : BILLY MONTIGNY (62420), 11 rue Louis Lethien.

Objet social : La société a pour objet, en France et à l'étranger :

L'acquisition, la vente, la location meublée, la location équipée ;

Dans le cadre de l'activité immobilière susvisée, la réalisation de prestations de services quelles qu'elles soient ;

Dans le cadre de l'activité immobilière susvisée, l'achat, la vente et la location de tous biens et droits mobiliers ;

La souscription de tous emprunts, la mise en place de tous financements, et la constitution de toutes garanties dans le cadre de l'objet défini ci-dessus.

Et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet ou à tout autre objet similaire ou connexe, dès lors qu'elles contribuent ou peuvent contribuer, facilitent ou peuvent faciliter la réalisation des activités ci-dessus définies, ou qu'elles permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts de la Société ou des entreprises liées à la Société.

Durée de la société : 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Capital social : QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €), divisé en 100 parts sociales, numérotées de 1 à 100.

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

Titulaire	Nombre de parts sociales
Monsieur Freddy KOWALSKI (1 à 45)	45
Madame Sylvie MOULARDE (épouse KOWALSKI) (46 à 90)	45
Mademoiselle Julie KOWALSKI (91 à 95)	5
Mademoiselle Anaïs KOWALSKI (96 à 100)	5
TOTAL	100

4° Régime fiscal - La société est soumise au régime fiscal de l'impôt sur les revenus.

5° Cession des parts sociales et agrément - Aux termes de l'article 10 des statuts, il a été stipulé notamment ce qui suit, littéralement transcrit :

"Cessions libres exclusivement entre associés - Les parts sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou gratuit, à des tiers non associés et quel que soit leur degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales."

Par suite, la donation-partage présentement constatée n'est soumise à aucun agrément préalable, celle-ci ayant lieu au profit de personnes ayant déjà la qualité d'associés au sein de la société dont s'agit.

6° Changement de gérant préalable aux présentes - Préalablement à la donation-partage constatée aux termes des présentes, les associés et le gérant, tous présents, de la société dénommée "4K IMMO" ci-dessus plus amplement désignée, décident de procéder à un changement de gérant, Monsieur Freddy KOWALSKI ayant informé la société de sa volonté de démissionner de ses fonctions de gérant.

Par suite de ce qui est dit ci-dessus, les associés de la société dénommée "4K IMMO", intervenants tous aux présentes et tous ci-dessus plus amplement nommés, qualifiés et domiciliés :

- prennent acte de la démission de Monsieur Freddy KOWALSKI de ses fonctions de gérant, ladite démission prenant effet à compter de ce jour ;
- décident de nommer, à compter de ce jour, Mademoiselle Julie KOWALSKI, ci-dessus plus amplement nommée, qualifiée et domiciliée, en qualité de gérant de la société, en remplacement de Monsieur Freddy KOWALSKI, démissionnaire.

Mademoiselle Julie KOWALSKI déclare accepter les fonctions de gérant et déclare ne faire l'objet d'aucune mesure ou disposition susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la société dont s'agit.

Les formalités légales de dépôt et de publicité de ce changement de gérant seront réalisées par les soins du notaire associés soussigné en même temps que les formalités consécutives à la présente donation-partage.

Précision étant ici faite que ce changement de gérant constaté par le consentement de tous les associés exprimé dans le présent acte est rendu possible par application de l'article 14 des statuts de la société dont s'agit, ci-après littéralement retranscrit, savoir :

"Assemblée - Consultation écrite - Décision de l'associé unique - Les décisions collectives des associés sont prises en assemblée.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 1er de l'article L.223-27 du Code de commerce, toutes les décisions peuvent être prises par consultation écrite des associés ou pourront résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte à l'exception de celles prévues au premier alinéa de l'article L.223-26 du même code (rapport de gestion, inventaire et comptes annuels)

(...)"

7° Déclarations - Le donateur déclare sous sa responsabilité :
- que la société ne fait pas l'objet à ce jour d'une action en nullité
- que les parts sociales objet de la donation sont libres de tout nantissement.

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

I - DONATION

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

MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

ARTICLE 1 :

Bien commun - Consistant en : **la totalité en nue propriété**, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

QUARANTE (40) parts sociales, numérotées de 1 à 40 pour une valeur de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) chacune, de la société dénommée "4K IMMO", ci-dessus plus amplement désignée.

Le titulaire de ces parts est Monsieur Freddy KOWALSKI.

Le donateur est propriétaire des parts, objet de la présente donation-partage, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à SIX MILLE EUROS (6.000,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs, pour la nue-propriété donnée, TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €).

ARTICLE 2 :

Bien commun - Consistant en : **la totalité en nue propriété**, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

QUARANTE (40) parts, numérotées de 46 à 85 pour une valeur de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) chacune, de la société dénommée "4K IMMO", ci-dessus plus amplement désignée.

Le titulaire de ces parts est Madame Sylvie MOULARDE, épouse KOWALSKI.

Le donateur est propriétaire des parts, objet de la présente donation-partage, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à SIX MILLE EUROS (6.000,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs, pour la nue-propriété donnée, TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €).

RECAPITULATIF DE LA MASSE A PARTAGER

Biens de communauté : SIX MILLE EUROS (6.000,00 €).

Total de la masse à partager en nue-propriété : SIX MILLE EUROS (6.000,00 €).

Total général de la masse à partager : SIX MILLE EUROS (6.000,00 €).

Dont la moitié (1/2) est de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €).

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

II - PARTAGE

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

FORMATION ET ATTRIBUTION DES LOTS

LOT NUMERO 1 : Ce lot attribué à **Julie KOWALSKI**, qui accepte, est composé de :

- La nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de **l'article 1.**

Pour son estimation à TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €).

Soit, au total, la somme attribuée de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €).

LOT NUMERO 2 : Ce lot attribué à **Anaïs KOWALSKI**, qui accepte, est composé de :

- La nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de **l'article 2**.

Pour son estimation à TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €).

Soit, au total, la somme attribuée de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €).

De telle sorte que chaque donataire est rempli du montant de ses droits s'élevant à TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €).

ACCEPTATION DES ATTRIBUTIONS - ABANDONNEMENT

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

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

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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

DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL

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

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

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

L'exercice éventuel du droit de retour conventionnel ainsi réservé ne remettra

jamais en cause les attributions faites aux donataires copartagés survivants, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

La réserve du droit de retour ci-dessus ne fera pas obstacle aux avantages en usufruit que les donataires pourraient consentir au profit de leur conjoint.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

CONDITION D'EXCLUSION DE LA COMMUNAUTE EVENTUELLE EN CAS DE MARIAGE DES DONATAIRES OU D'INDIVISION EN CAS DE PACS

Le donateur stipule expressément, comme condition de la présente donation, qu'en cas de mariage ou de pacs des donataires, les biens objets de la présente donation, ne feront pas partie de la communauté éventuelle qui pourra exister entre les donataires et leur conjoint, ni de l'indivision pouvant exister entre les donataires et leur partenaire.

En conséquence, les biens donnés resteront propres des donataires avec toutes les conséquences attachées à cette qualification, quel que soit le régime adopté.

ACTION REVOCATOIRE

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

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

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LE PARTAGE

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

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

PRESOMPTION DE L'ARTICLE 751 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

- Que le donataire des parts sociales figurant à **l'article 1** de la masse, ne pourra en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété qu'à compter du jour du décès du survivant des donateurs.

Il ne jouira de toutes les prérogatives et n'assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts, qu'à compter du jour indiqué ci-dessus, pour la jouissance.

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

- Que le donataire des parts sociales figurant à **l'article 2** de la masse, ne pourra en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété qu'à compter du jour du décès du survivant des donateurs.

Il ne jouira de toutes les prérogatives et n'assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts, qu'à compter du jour indiqué ci-dessus, pour la jouissance.

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

CADUCITE DE LA REVERSION D'USUFRUIT

Les donateurs conviennent que la réversion d'usufruit stipulée entre eux sera révoquée de plein droit en cas de divorce prononcé entre les époux ou même en cas d'introduction d'une procédure de divorce ou de séparation de corps.

CONDITIONS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

Conditions de l'usufruit réservé - L'usufruitier n'aura droit qu'aux bénéfices distribués des titres 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.

L'article 9 des statuts prévoit ce qui suit, savoir :

"Titre - La propriété des parts sociales résulte seulement des statuts, des actes qui les modifient, des cessions et mutations ultérieures, qui seraient régulièrement consenties, constatées et publiées.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. A ce document est annexé la liste mise à jour des associés, des gérants et, le cas échéant, des autres organes sociaux.

Les parts sociales ne sont pas négociables.

Droits attachés aux parts - Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

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

Répartition de la plus-value en cas de démembrement - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le nu-propriétaire sera redevable de la plus-value immobilière en cas de cession d'un bien immobilier de la société.

Indivisibilité des parts - Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires."

INTERVENTION DES EPOUX

- Monsieur Freddy Théodore Robert KOWALSKI, déclare accepter expressément le bénéfice de la stipulation de réversion d'usufruit faite à son profit par son conjoint.

- Madame Sylvie MOULARDE, déclare accepter expressément le bénéfice de la stipulation de réversion d'usufruit faite à son profit par son conjoint.

FRAIS

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

FISCALITE - FORMALITES

Enregistrement - En raison de sa nature, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Signification - En vue de l'opposabilité de la cession à la société, il est ici précisé que Mademoiselle Julie KOWALSKI, ci-dessus plus amplement nommée, qualifiée et domiciliée, donataire aux présentes, ayant également la qualité de gérant de la société dénommée "4K IMMO", objet des présentes, déclare prendre connaissance de la présente donation de parts sociales, l'accepter et dispenser de signification la société dont s'agit.

Modification des statuts - Suite à la présente donation-partage, les statuts de la société dénommée "4K IMMO" seront modifiés comme suit :

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

"Le capital social s'élève à la somme de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €).

Il est divisé en 100 parts sociales de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) chacune, souscrites en totalité et numérotées de 1 à 100.

Les parts sociales représentant les apports en numéraire ont été intégralement libérées.

A Monsieur Freddy KOWALSKI, 5 parts en pleine propriété numérotées de 41 à 45 et 40 parts en usufruit numérotées de 1 à 40.

A Madame Sylvie MOULARDE, 5 parts en pleine propriété numérotées de 86 à 90 et 40 parts en usufruit numérotées de 46 à 85.

A Mademoiselle Julie KOWALSKI, 5 parts en pleine propriété numérotées de 91 à 95 et 40 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 40.

A Mademoiselle Anaïs KOWALSKI, 5 parts en pleine propriété numérotées de 96 à 100 et 40 parts en nue-propriété numérotées de 46 à 85.

Toutes les parts sociales formant le capital social sont souscrites et réparties entre les associés comme indiqué ci-dessus."

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

Evaluation nue-propriété / usufruit - Les parties déclarent être parfaitement informées que l'évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété faite selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts n'a qu'une portée purement fiscale. Toutefois, de convention expresse entre elles, les parties ont déclaré appliquer ledit barème dans leurs relations civiles.

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

Biens de communauté - 6.000,00 €.

**DECLARATIONS FISCALES CONCERNANT
Madame Julie KOWALSKI**

Donation par Monsieur Freddy KOWALSKI

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

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

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

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

Donation par Madame Sylvie KOWALSKI

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

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

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

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

**DECLARATIONS FISCALES CONCERNANT
Madame Anaïs KOWALSKI**

Donation par Monsieur Freddy KOWALSKI

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

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

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

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

Donation par Madame Sylvie KOWALSKI

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

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

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

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

LIQUIDATION DES DROITS

En ce qui concerne Madame Julie KOWALSKI

Donation par Monsieur Freddy KOWALSKI :

Base d'imposition	1.500,00 €
A déduire : abattement	100.000,00 €
Soit un montant taxable de	0,00 €

Donation par Madame Sylvie KOWALSKI :

Base d'imposition	1.500,00 €
A déduire : abattement	100.000,00 €
Soit un montant taxable de	0,00 €

En ce qui concerne Madame Anaïs KOWALSKI

Donation par Monsieur Freddy KOWALSKI :

Base d'imposition	1.500,00 €
A déduire : abattement	100.000,00 €
Soit un montant taxable de	0,00 €

Donation par Madame Sylvie KOWALSKI :

Base d'imposition	1.500,00 €
A déduire : abattement	100.000,00 €
Soit un montant taxable de	0,00 €

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

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

Elles déclarent en outre :

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

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

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

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

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

AIDE SOCIALE

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

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

REMISE DES PIECES ET DOCUMENTS SOUS FORMAT DEMATERIALISE

Les parties autorisent le notaire soussigné à remettre les pièces, documents originaux et copies en suite du présent acte sous format dématérialisé, à l'exclusion de toutes procuration ou toute notification.

Les parties considèrent également que le présent acte contient l'intégralité des pièces et éléments auxquels elles ont souhaité conférer un caractère authentique.

PROJET D'ACTE

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

d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales et de négociation de biens immobiliers.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles.

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- 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,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

Pour assurer leur publicité, les biens immobiliers sont diffusés par annonce

sur le site internet du Responsable de traitement et des sites partenaires.

Dans le cadre de la négociation immobilière, les données sont conservées jusqu'à 6 mois pour les données liées à la recherche d'un bien en l'absence de renouvellement de la demande. Les données nécessaires au traitement sont supprimées ou archivées après le solde des comptes ou la ruptures des relations contractuelles. S'agissant des suites de la négociation, 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, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

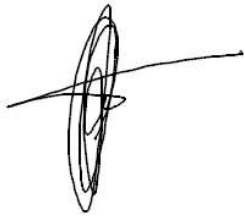
DONT ACTE sur support électronique

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

Fait et passé à BILLY MONTIGNY (62420), 11 rue Lethien.

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

Recueil de signature par Me Charles-Henri LECUYER

Mademoiselle Julie KOWALSKI a signé à l'office le 10 septembre 2025	
---	---

Mademoiselle Anaïs KOWALSKI a signé à l'office le 10 septembre 2025	
---	---

Madame Sylvie MOULARDE a signé à l'office le 10 septembre 2025	
--	---

Monsieur Freddy KOWALSKI a signé à l'office le 10 septembre 2025	
--	---

et le notaire Me LECUYER
Charles-Henri a signé
à l'office
L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE DIX SEPTEMBRE

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

RCS : ARRAS
Code greffe : 6201

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de ARRAS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 00642
Numéro SIREN : 898 321 666
Nom ou dénomination : 4K IMMO

Ce dépôt a été enregistré le 29/06/2022 sous le numéro de dépôt 4926

4K IMMO

Société à Responsabilité Limitée au capital de 15 000 euros
Siège Social : 11 RUE LOUIS LETHIEN, 62420 BILLY-MONTIGNY
898 321 666 R.C.S ARRAS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 1ER JUIN 2022

Le 1er juin 2022 à 10:00 heures

Les associés de la société 4K IMMO, société à responsabilité limitée au capital de 15 000 euros, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au siège social, 11 RUE LOUIS LETHIEN, 62420 BILLY-MONTIGNY, sur convocation de la Gérance.

Répartition de l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la Société :

Monsieur Freddy KOWALSKI	45 parts sociales
Madame Sylvie MOULARDE	45 parts sociales
Madame Julie KOWALSKI	5 parts sociales
Madame Anaïs KOWALSKI	5 parts sociales
Total	100 parts détenues

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque membre de l'Assemblée Générale entrant en séance.

Selon la feuille de présence, certifiée sincère et véritable par le Président de séance, les associés présents possèdent 100 parts sociales sur les 100 parts sociales composant le capital social, l'Assemblée Générale réunit donc le quorum exigé par la loi et les statuts pour pouvoir valablement délibérer. En conséquence elle est déclarée régulièrement constituée.

L'Assemblée Générale est présidée par Madame Julie KOWALSKI, Gérante associée de la Société.

Madame Julie KOWALSKI, Gérante associée de la Société dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée Générale :

- Les copies des lettres de convocation adressées aux associés dans les conditions prévues par la loi et les statuts ;
- Les statuts de la Société ;
- Le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale ;

Madame Julie KOWALSKI, Gérante associée de la Société déclare que tous les documents prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés et tenus à leur disposition, au Siège Social, pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée Générale lui donne acte de ces déclarations et reconnaît la validité de la convocation.

Puis, Madame Julie KOWALSKI, Gérante associée de la Société rappelle que l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

JK

ORDRE DU JOUR

- Démission du Gérant
- Nomination du nouveau Gérant
- Questions diverses
- Pouvoirs en vue des formalités

Madame Julie KOWALSKI, Gérante associée de la Société déclare la discussion ouverte. Diverses observations sont échangées.

Puis plus personne ne demandant la parole, Madame Julie KOWALSKI, Gérante associée de la Société met successivement aux voix les résolutions suivantes :

RESOLUTION : DEMISSION DU GERANT

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de Madame Julie KOWALSKI de ses fonctions de Gérant, prenant effet ce jour.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

RESOLUTION : NOMINATION DU NOUVEAU GERANT

L'Assemblée Générale décide de nommer, à compter de ce jour, Monsieur Freddy KOWALSKI, né le 18/03/1966, en qualité de Gérant de la Société, en remplacement de Madame Julie KOWALSKI, démissionnaire. Monsieur Freddy KOWALSKI déclare accepter les fonctions de Gérant et ne faire l'objet d'aucune mesure ou disposition susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

RESOLUTION : POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance ou au porteur d'un original, ou d'une copie, des présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par le Président de séance, une feuille de présence ayant été signée par les votants.

Le Président de séance



POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique
des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature
électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro
36204320252993388



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'LECUYER Charles-Henri'. The signature is fluid and stylized, with a long horizontal stroke at the end.

Signée par :
LECUYER Charles-Henri (3620430015)
Signée le :
10/09/2025 à 21:03:24.