

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
STRASBOURG
Le 30/08/2023 Dossier 2023 00045670, référence 6704P61 2023 N 22792
Enregistrement : 1536 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Mille cinq cent trente-six Euros
Montant reçu : Mille cinq cent trente-six Euros

100149204
EZ/EZ/

REPERTOIRE : 3325

DU : 03 août 2023

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE TROIS AOÛT**

**A STRASBOURG (Bas-Rhin), 10, Place Kléber
PARDEVANT Maître Emilie ZELMEUR Notaire au sein de la Société Civile
professionnelle dénommée « Société Civile Professionnelle Laurence
SCHULLER et Elodie WALTHER, notaires associées », titulaire d'un office
notarial dont le siège est à STRASBOURG, 10, Place Kléber,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Jean-Marie Olivier **BISCH**, coordinateur logistique, et Madame Laurence Marie Emilie **FRITZ**, retraitée, demeurant ensemble à NIEDERNAI (67210) 2 route d'Erstein.

Monsieur est né à SAINTE-MARIE-AUX-MINES (68160) le 28 août 1966,

Madame est née à OBERNAI (67210) le 19 août 1962.

Mariés à la mairie de SAINTE-MARIE-AUX-MINES (68160) le 15 juin 1996 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Benoît SIEGENDALER, notaire à BARR (67140), le 11 juin 1996.

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.

Sont présents à l'acte.

Ci-après figurant sous le nom le "**DONATEUR**".

DONATAIRES

Madame Charlotte Marie Emma **BISCH**, technicienne étude, demeurant à NIEDERNAI (67210) 2 route d'Erstein.

Née à STRASBOURG (67000) le 8 janvier 2000.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Est présente à l'acte.

Madame Mathilde Véronique Anna **BISCH**, étudiante, demeurant à NIEDERNAI (67210) 2 route d'Erstein.

Née à STRASBOURG (67000) le 27 avril 2002.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente mais représentée par Madame Anaïs CARDOSO, notaire stagiaire en l'Etude du notaire soussigné, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire soussigné, le 25 juillet 2023, sous Répertoire N° 3294.

Ci-après figurant sous le nom le "**DONATAIRE**" ou les "**DONATAIRES**".

SEULES ENFANTS du "**DONATEUR**" et ses seules présomptives héritières.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'elles 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'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, 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**.

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 le Monsieur Jean-Marie Olivier BISCH :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Laurence FRITZ :

- Extrait d'acte de naissance.

- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Charlotte Marie Emma BISCH:

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Mathilde Véronique Anna BISCH:

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

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 communs.

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

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

INTERPRETATION DU CONTRAT DE MARIAGE DES DONATEURS

Les donateurs se sont mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Benoît SIEGENDALER, notaire à BARR (67140), le 11 juin 1996.

L'article 4 dudit contrat de mariage stipule notamment ce qui suit ci-après relaté :

« La future épouse déclare ameubler et mettre dans la communauté de biens existant entre elle et son époux,

Mais uniquement pour le cas où leur union est dissoute par le décès de l'épouse,

L'immeuble situé et cadastré :

Commune de NIEDERNAI

Section 23 N° 90/71 - Rue principale

Section 23 N° 80/68 – Stabhaltergarten »

A la lecture de cette clause, les donateurs déclarent qu'il y a une contradiction entre l'alinéa 1 et 2 . En effet, l'alinéa 1 de ladite clause fait entrer l'immeuble dans la communauté et l'alinéa 2 conditionne cette entrée au décès de l'épouse.

L'alinéa 2 constitue une condition affectant la nature commune du bien, laquelle se heurte directement au principe d'immutabilité en ce qu'elle constitue une source de grande insécurité.

Au vu de l'incertitude liée à la rédaction de cette clause et sa possible contestation, d'un commun accord, les donateurs et époux déclarent interpréter la dite clause de la manière suivante :

« La future épouse déclare ameubler et mettre dans la communauté de biens existant entre elle et son époux,

L'immeuble situé et cadastré :
Commune de NIEDERNAI
Section 23 N° 90/71 - Rue principale
Section 23 N° 80/68 – Stabhaltersgarten

Conformément aux dispositions de l'article 265, alinéa 3 du Code civil, en cas de dissolution de la communauté pour une autre cause que le décès l'épouse reprendra les biens apportés ci-dessus et ceux qui lui sont advenus pendant la durée de la communauté à titre de propres. »

En conséquence, les immeubles sis à NIEDERNAI (67210), 2 route d'Erstein et cadastrés Section 23 N° 90/71 et 80/68 sont considérés comme communs depuis le mariage. Les époux requièrent expressément le notaire soussigné de procéder à la transcription préalable desdits immeubles, pour le compte de la communauté, conformément à l'interprétation de leur contrat de mariage.

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE CIVILE DONT LES PARTS FONT L'OBJET DE LA PRESENTE DONATION

Constitution

La société dénommée « SCI A L'ETOILE » a été constituée sous forme de société civile immobilière selon acte reçu par le notaire soussigné, le 29 décembre 2022.

Un extrait kbis demeure annexé aux présentes.

Siège social

Le siège social est actuellement fixé à l'adresse suivant : 2, route d'Erstein 67210 NIEDERNAI.

Objet social

La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Gérance

La société est actuellement dirigée par Monsieur Jean-Marie Olivier BISCH et Madame Laurence Marie Emilie FRITZ, donateurs aux présentes.

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de : CENT UN MILLE EUROS (101 000,00 EUR).

Il est divisé en 1010 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1010 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Jean-Marie BISCH à concurrence de 8 parts, portant les numéros 1 à 8 inclus, en rémunération de son apport en numéraire.

Madame Charlotte BISCH à concurrence de 1 part, portant le numéro 9, en rémunération de son apport en numéraire.

Madame Mathilde BISCH à concurrence de 1 part, portant le numéro 10, en rémunération de son apport en numéraire.

Madame Laurence BISCH à concurrence de 1000 parts, portant les numéros 11 à 1010 inclus, en rémunération de son apport en nature.

Litiges

La société n'est à ce jour partie à aucun litige, procès ou contentieux.

Régime fiscal

Le **DONATEUR** déclare que la société est soumise à l'impôt sur le revenu.

Obligations fiscales

Le **DONATEUR** déclare que la société s'est toujours conformée à toutes les obligations fiscales de toute nature lui incombant et n'est redevable d'aucune somme auprès de l'administration.

Patrimoine de la société – Actif – Passif

Actif :

La société est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné pour avoir été apporté par Madame Laurence FRITZ lors de la constitution de ladite société, savoir :

A NIEDERNAI (BAS-RHIN) 67210 2 Rue Principale,
Une maison et une grange à rénover,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
23	89/71	2 RUE PRINCIPALE	00 ha 04 a 30 ca

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

Cet apport a été valorisé à la somme de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR).

Les donateurs déclarent que la société ne détient pas d'autres éléments d'actif.

Passif :

Afin de financer les travaux de rénovation de l'immeuble sus désigné, la société a souscrit un crédit bancaire auprès de la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE d'un montant total de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 EUR). Ledit crédit est garanti par une hypothèque suivant acte reçu par le notaire soussigné, le 11 avril 2023.

Il ressort du tableau d'amortissement que le solde restant dû dudit crédit à ce jour, s'élève à la somme de DEUX CENT QUINZE MILLE SIX CENT SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (215 606,99 EUR).

Les donateurs déclarent que la société ne détient pas d'autres éléments de passif.

Au vu des éléments d'actif et de passif détenus par la société et de la méthode de valorisation économique des parts sociales, les parties déclarent que la société a une valeur globale de MILLE DIX EUROS (1 010,00 EUR), soit UN EURO (1,00 EUR) la part.

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**, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

PREMIERE PARTIE	MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER
DEUXIEME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
TROISIEME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES
QUATRIEME PARTIE	CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

- Biens propres de Madame Laurence BISCH

Article un

La nue-propriété des 499 parts sociales numérotées de 11 à 509 de la société civile immobilière dénommée SCI A L'ETOILE ci-dessus plus amplement décrite.

Evaluation

Évalué et déclaré par les parties pour la totalité en pleine propriété à QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (499,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge (60 ans) à 50% soit DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (249,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, 249,50 EUR

Article deux

La nue-propriété des 499 parts sociales numérotées de 510 à 1008 de la société civile immobilière dénommée SCI A L'ETOILE ci-dessus plus amplement décrite.

Evaluation

Évalué et déclaré par les parties pour la totalité en pleine propriété à QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (499,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge (60 ans) à 50% soit DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (249,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, 249,50 EUR

Ensemble **499,00 EUR**

Origine de propriété

La propriété des parts sociales de la société SCI A L'ETOILE objet des articles 1 et 2 résulte des statuts de la société, ayant été attribuées à Madame BISCH Laurence, lors de la constitution en rémunération de son apport en nature d'un bien propre, ainsi déclaré.

- Biens communs de Monsieur Jean-Marie BISCH et Madame Laurence BISCH

Article trois

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

A NIEDERNAI (BAS-RHIN) 67210 2 Route d'Erstein,

Une maison à usage d'habitation et ses terrains attenants,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
23	80/68	2 RTE ERSTEIN	00 ha 04 a 52 ca
23	90/71	RUE PRINCIPALE	00 ha 08 a 52 ca
23	95/68	STABHALTERSGARTEN	00 ha 01 a 13 ca

Total surface : 00 ha 14 a 17 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

UN extrait du plan cadastral demeure ci-annexé.

Evaluation

Évalué et déclaré par les parties pour la totalité en pleine propriété à CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge (56 ans), à 50%, soit: CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125 000,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge (60 ans), à 50%, soit: CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125 000,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS,

Ci, 250 000,00 EUR

ORIGINE DE PROPRIETE

EN ce qui concerne les parcelles cadastrées Section 23 N° 80/68 et 90/71 :

Le **BIEN** est en cours d'inscription au livre foncier de NIEDERNAI au nom des DONATEURS, en communauté de biens.

Madame Laurence FRITZ épouse BISCH en est devenue propriétaire aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Benoît SIEGENDALER, notaire à BARR, le 29 février 1996.

Aux termes d'un acte contenant CONTRAT DE MARIAGE, Madame Laurence FRITZ épouse BISCH a apporté LE BIEN à la communauté existant entre son époux Monsieur Jean-BISCH et elle-même, ainsi qu'il est dit ci-dessus sous le titre « EXPOSE ».

EN ce qui concerne la parcelle cadastrée Section 23 N° 95/63 :

Le **BIEN** est en cours d'inscription au livre foncier de NIEDERNAI au nom des DONATEURS, en communauté de biens.

Ils en sont devenus propriétaires aux termes d'un acte de vente reçu le 18 novembre 2003 par Maître Benoît SIEGENDALER, notaire à BARR.

Pour l'origine de propriété antérieure, il est fait référence aux annexes du livre foncier.

Article quatre

La nue-propriété des 3 parts sociales numérotées de 1 à 3 de la société civile immobilière dénommée SCI A L'ETOILE ci-dessus plus amplement décrite.

Evaluation

Évalué et déclaré par les parties pour la totalité en pleine propriété à TROIS EUROS (3,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge (56 ans), à 50%, soit: ZÉRO EURO ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (0,75 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge (60 ans), à 50%, soit: ZÉRO EURO ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (0,75 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de UN EURO ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, 01,50 EUR

Article cinq

La nue-propriété des 3 parts sociales numérotées de 4 à 6 de la société civile immobilière dénommée SCI A L'ETOILE.

Evaluation

Évalué et déclaré par les parties pour la totalité en pleine propriété à TROIS EUROS (3,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge (56 ans), à 50%, soit: ZÉRO EURO ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (0,75 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge (60 ans), à 50%, soit: ZÉRO EURO ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (0,75 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de UN EURO ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, 01,50 EUR

Origine de propriété

La propriété des parts sociales de la société SCI A L'ETOILE objet des articles 4 et 5 résulte des statuts de la société, ayant été attribuées à Monsieur Jean-Marie BISCH, au cours de son mariage, lors de la constitution en rémunération de ses apports en nature, ainsi déclaré.

Ensemble **250 003,00 EUR**

Valeur totale de la masse : **250 502,00 EUR**

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **CENT VINGT-CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN EUROS (125 251,00 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

La masse des biens donnés et à partager est répartie entre les **DONATAIRES** selon la volonté du **DONATEUR** ainsi qu'il suit.

Attributions à Madame Charlotte BISCH

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse, savoir la nue-propriété de 499 parts de la société dénommée SCI A L'ETOILE, N° 11 à 509

D'une valeur de DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,
Ci,..... 249,50 EUR

- La moitié en nue-propriété du bien désigné à l'article trois de la masse, savoir :

A NIEDERNAI (BAS-RHIN) 67210 2 Route d'Erstein,
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
23	80/68	2 RTE ERSTEIN	00 ha 04 a 52 ca
23	90/71	RUE PRINCIPALE	00 ha 08 a 52 ca
23	95/68	STABHALTERS GARTEN	00 ha 01 a 13 ca

Total surface : 00 ha 14 a 17 ca

D'une valeur de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS,
Ci,..... 125 000,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article quatre de la masse, savoir la nue-propriété de 3 parts de la société dénommée SCI A L'ETOILE, N° 1 à 3.

D'une valeur de UN EURO ET CINQUANTE CENTIMES,
Ci,..... 01,50 EUR

Soit total égal à **125 251,00 EUR**

Attributions à Madame Mathilde BISCH

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse, savoir la nue-propriété de 499 parts de la société dénommée SCI A L'ETOILE, N° 510 à 1008

D'une valeur de DEUX CENT QUARANTE-NEUF
EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci,..... 249,50 EUR

- La moitié en nue-propriété du bien désigné à l'article trois de la masse, savoir :

A NIEDERNAI (BAS-RHIN) 67210 2 Route d'Erstein,
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
23	80/68	2 RTE ERSTEIN	00 ha 04 a 52 ca
23	90/71	RUE PRINCIPALE	00 ha 08 a 52 ca
23	95/68	STABHALTERSGARTEN	00 ha 01 a 13 ca

Total surface : 00 ha 14 a 17 ca

D'une valeur de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS,

Ci,..... 125 000,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article cinq de la masse, savoir la nue-propriété de 3 parts de la société dénommée SCI A L'ETOILE, N° 4 à 6,

D'une valeur de UN EURO ET CINQUANTE
CENTIMES,

Ci,..... 01,50 EUR

Soit total égal à 125 251,00 EUR

EXECUTION FORCEE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

**QUATRIEME PARTIE
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE**

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

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour

de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants 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.

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 expressément, chacun d'eux en ce qui le concerne, le droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés et partagés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de leur vivant :

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

Le retour aura lieu de plein droit.

Il 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, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

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

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."

Toutefois, cette interdiction d'aliéner ne s'appliquera pas en cas de transmission à titre gratuit ou onéreux par le donataire à ses enfants.

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.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

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

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner et de nantir soit également stipulée en faveur de son conjoint.

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

Toutefois, cette interdiction d'aliéner ne s'appliquera pas en cas de transmission à titre gratuit ou onéreux par le donataire à ses enfants.

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 légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation."

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

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.

EXTINCTION DES REPRISES ET RECOMPENSES

Les **DONATEURS** déclarent, chacun en ce qui le concerne, qu'ils entendent comprendre dans la présente donation-partage toutes les reprises qu'ils peuvent avoir à exercer actuellement contre leur communauté ainsi que toutes les récompenses qu'ils peuvent lui devoir, sans exception ni réserve.

En conséquence, ces reprises et récompenses se trouvent éteintes et la communauté existant entre les **DONATEURS** ne sera créancière ou débitrice que des récompenses et reprises qui auront une cause postérieure à ce jour.

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

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

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN IMMOBILIER

Les **DONATAIRES** seront propriétaires à compter de ce jour des titres sociaux à eux donnés aux termes du présent acte.

Mais, ils n'en auront la jouissance qu'à compter du jour du décès des **DONATEURS** ou du dernier survivant d'entre eux, ceux-ci faisant réserve expresse à leurs profits pour en jouir pendant leur vie et au profit du survivant d'eux de l'usufruit des **BIENS** ci-dessus désignés.

Lors du décès du prémourant des **DONATEURS**, le survivant d'eux exercera seul et sans réduction la totalité de cet usufruit qui est stipulé réversible sur la tête et au profit du survivant.

Donation réciproque de l'usufruit réservé

Les **DONATEURS** se font donation réciproque et éventuelle, ce que chacun accepte, de l'usufruit ainsi réservé afin qu'au décès du prémourant d'entre eux cet usufruit soit entièrement réversible sur la tête et au profit du survivant qui continuera d'en jouir dans les mêmes conditions.

Cas de révocation 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.

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

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

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

« Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.

Il est néanmoins précisé :

- *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 le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire 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-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.*
- *Que le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.*
- *Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance. »*

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-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

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

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

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

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, 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 expressément convenu que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation-partage s'imputera, le moment venu, sur ses droits dans la succession ainsi que le prévoit l'article 758-6 du Code civil.

Le Notaire soussigné a porté en tant que de besoin à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil: « *Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme* » précisant que l'irrévocabilité des donations de biens présents ne s'appliquent pas aux donations entre époux de biens présents qui ne prennent pas effet au cours du mariage.

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

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

Les usufruitiers jouiront en « bon père de famille » 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 devront, dans la mesure où le **BIEN** est un immeuble bâti, continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le

démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propiétaire ; la garantie devra être valeur à neuf.

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

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

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

CONDITIONS GENERALES

La donation 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 le ou 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**.

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 et de l'urbanisme.

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.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

- Jouissance des lieux :

L'usufruitier jouira des biens donnés conformément à la loi, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation, il ne pourra en changer la destination qu'avec l'accord préalable du nu-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**, telles que taxe d'habitation si elle est exigible et taxe foncière.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **DONATEUR** déclare que le **BIEN** est libre de toute charge et hypothèque.

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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré le 28 juillet 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Risques naturels

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques naturels.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Information relative à la pollution des sols

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 3 (Modérée). En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

Les parties déclarent en avoir connaissance et en faire leur affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

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

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

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

Modification 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 et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique.

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

« Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : CENT UN MILLE EUROS (101 000,00 EUR).

Il est divisé en 1010 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1010 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Jean-Marie BISCH à concurrence de 8 parts, portant les numéros 1 à 8 inclus, en rémunération de son apport en numéraire.

Madame Charlotte BISCH à concurrence de 1 part, portant le numéro 9, en rémunération de son apport en numéraire.

Madame Mathilde BISCH à concurrence de 1 part, portant le numéro 10, en rémunération de son apport en numéraire.

Madame Laurence BISCH à concurrence de 1000 parts, portant les numéros 11 à 1010 inclus, en rémunération de son apport en nature.

Par suite d'un acte de donation-partage reçu par Maître Emilie ZELMEUR, notaire au sein de la Société Civile professionnelle dénommée « Société Civile Professionnelle Laurence SCHULLER et Elodie WALTHER, notaires associées », titulaire d'un office notarial dont le siège est à STRASBOURG, 10, Place Kléber, le 3 août 2023, le capital social est réparti de la manière suivante :

- Monsieur Jean-Marie BISCH à concurrence de :
 - ° 2 parts en pleine propriété, portant les numéros 7 à 8 inclus,
 - ° 6 parts en usufruit, portant les numéros 1 à 6 inclus.
- Madame Charlotte BISCH à concurrence de :
 - ° 1 part en pleine propriété, portant le numéro 9,
 - ° 499 parts en nue-propriété, portant les numéros 11 à 509 inclus,
 - ° 3 parts en nue-propriété, portant les numéros 1 à 3 inclus.
- Madame Mathilde BISCH à concurrence de :
 - ° 1 part en pleine propriété, portant le numéro 10,
 - ° 499 parts en nue-propriété, portant les numéros 510 à 1008 inclus,
 - ° 3 parts en nue-propriété, portant les numéros 4 à 6 inclus.
- Madame Laurence BISCH à concurrence de :
 - ° 2 parts en pleine propriété, portant les numéros 1009 à 1010 inclus,
 - ° 998 parts en usufruit, portant les numéros 11 à 1008 inclus.

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, les donateurs, en leurs qualités de cogérants de la société SCI A L'ETOILE dispensent expressément le notaire soussigné de procéder à la signification des présentes, la mutation des parts étant acceptée par ces derniers.

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.

ATTRIBUTION EN INDIVISION - INFORMATIONS

Aux termes des présentes, une partie des attributions est consentie en indivision entre certains **DONATAIRES**, par suite cette indivision est soumise aux règles du Code civil.

Les **DONATAIRES** déclarent avoir été avertis par le notaire soussigné :

- que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et que le partage peut être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention, de sorte que chaque coïndivisaire, ou ses ayants-droits, peut à tout moment demander à ce qu'il soit mis fin à l'indivision, et que les coïndivisaires devront alors vendre ou partager les biens en question.
- que les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :
 - 1) effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

- 2) donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;
- 3) vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;
- 4) conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers. Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne relève pas de l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3 :

- que tout indivisaire peut, en cette seule qualité, prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.
- que chaque indivisaire est tenu de participer aux dépenses de conservation des biens indivis, à la requête de l'un quelconque des indivisaires agissant en vertu du droit rappelé ci-dessus. Si un indivisaire refuse sa participation amiable, il pourra être contraint de s'exécuter par décision de justice rendue soit sur la base de l'article 815-6, alinéa 2, du Code civil, s'il s'agit d'obtenir un versement en fonds indivis détenus par l'intéressé, soit sur la base de l'article 815-6, alinéa 1er, du même Code, s'il s'agit d'obtenir un versement en fonds personnels.
- que d'une manière générale, tout indivisaire aura droit au remboursement des deniers personnels par lui avancés, directement ou indirectement, pour le compte de l'indivision.
- que l'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis, doit notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la vente ; les coindivisaires ayant un droit de préemption et disposant d'un délai d'un mois pour préempter, et de deux mois à compter de la préemption pour signer l'acte de vente. Précision faite que les cessions à titre gratuit, qui ne sont pas concernées par ce droit de préemption, peuvent aboutir à une indivision avec des coindivisaires non désirés.
- que s'ils venaient à partager un ou plusieurs biens indivis, un droit de partage serait exigible sur l'actif net partagé, ainsi qu'un droit de vente sur la soulte, conformément aux dispositions des articles 746 et 747 du Code général des impôts. S'ils venaient à céder leurs parts indivises à titre de licitation, un droit de vente serait alors exigible sur le prix des parts cédées, conformément aux dispositions de l'article 750, I du même Code, sauf si application des dispositions du II de cet article et de la taxe de publicité foncière à 2,50%.
- qu'il leur est possible de passer une convention d'indivision, permettant notamment de demeurer en indivision pour une durée déterminée ou indéterminée

Les **DONATAIRES** déclarent ne pas souhaiter signer une telle convention concomitamment aux présentes, se réservant néanmoins la possibilité d'en conclure une ultérieurement.

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.

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.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés jusqu'à preuve du contraire faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les valeurs mobilières, parts sociales et créances dont le défunt a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès. Cette présomption, en vertu du deuxième alinéa de cet article, est écartée pour les présentes.

DECLARATIONS FISCALES

Les **DONATAIRES** entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage des abattements et réductions prévus par les articles 779 et suivants du Code général des impôts dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

La situation fiscale est la suivante :

Madame Charlotte BISCH a reçu de Madame Laurence BISCH :

Part lui revenant :	62 750,25 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	62 750,25 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 62 750,25 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Madame Charlotte BISCH a reçu de Monsieur Jean-Marie BISCH :

Part lui revenant :	62 500,75 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	62 500,75 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 62 500,75 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Madame Mathilde BISCH a reçu de Madame Laurence BISCH :

Part lui revenant :	62 750,25 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	62 750,25 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 62 750,25 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Madame Mathilde BISCH a reçu de Monsieur Jean-Marie BISCH :

Part lui revenant :	62 500,75 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	62 500,75 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 62 500,75 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Total des droits à payer	0,00 €

ENREGISTREMENT

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

La taxe de publicité foncière est la suivante :

250 000,00	x 0,60%	=	Montant à payer
1 500,00	x 2,37%	=	1 500,00
			36,00
			TOTAL
			1 536,00

EXECUTION FORCEEE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de

l'article L111-5 Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi, à la délivrance immédiate à leurs frais, d'une copie exécutoire des présentes.

LIVRE FONCIER

Les présentes seront inscrites au livre foncier de NIEDERNAI.

Les parties requièrent :

1°/ Préalablement, la transcription des biens immobiliers sis à NIEDERNAI cadastrés Section 23 N° 90 et 80, au nom de la communauté de biens existant entre Monsieur Jean-Marie Olivier BISCH et Madame Laurence Marie Emilie FRITZ, compte tenu de l'interprétation de leur contrat de mariage sus relaté ;

2°/ La transcription du **BIEN** donné au nom des **DONATAIRES** comme bien personnel, chacune à hauteur d'une moitié indivise (1/2) ;

3°/ A charge des **BIENS** et au profit des **DONATEURS** l'inscription des réserves stipulées aux présentes :

- droit de retour
- interdiction d'aliéner
- interdiction d'hypothéquer
- réserve d'usufruit
- l'exclusion de la communauté (présente ou à venir) et l'exclusion de l'indivision pacsimoniale (présente ou à venir)

Les parties renoncent à toute notification contre délivrance d'un certificat d'inscription conforme entre les mains du notaire soussigné.

D'un commun accord, dans l'hypothèse où des inscriptions seraient prises en garanties de droits viagers stipulés aux présentes, elles pourront être radiées sur simple présentation d'un acte de décès du ou des bénéficiaires.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention des **DONATAIRES**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ces derniers, de leur mandataire, de leur notaire, ou de leur ayant droit.

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

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

FRAIS

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

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 par 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>.

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.

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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

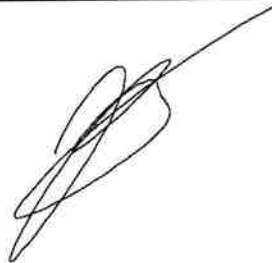
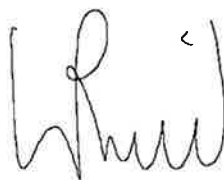
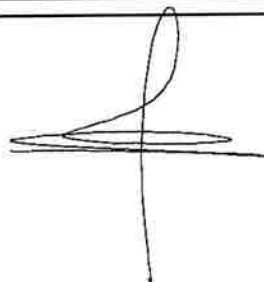
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. BISCH Jean-Marie a signé à STRASBOURG le 03 août 2023	
Mme BISCH Laurence a signé à STRASBOURG le 03 août 2023	
Mme BISCH Charlotte a signé à STRASBOURG le 03 août 2023	
Mme CARDOSO Anaïs agissant en qualité de représentant a signé à STRASBOURG le 03 août 2023	
et le notaire Me ZELMEUR EMILIE a signé à STRASBOURG L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE TROIS AOÛT	

POUR EXPÉDITION

délivrée par le notaire soussigné
et certifiée par lui conforme à l'original
Le Notaire

