

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE DIX-NEUF DECEMBRE

A COSSE LE VIVIEN (53230), 14, rue de la Perception, au siège de l'office notarial,

Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA soussignée, notaire associée de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "Virginie MARSOLLIER-BIELA" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 53032 et dont le siège social est à COSSE LE VIVIEN (53230), 14, rue de la Perception,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

DONATION A TITRE DE PARTAGE ANTICIPE

IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE

LE DONATEUR

Monsieur Jacky, Claude, Michel **LENAIN**, retraité, et Madame Maryline, Colette, Emilienne **GOBE**, en recherche d'emploi, demeurant ensemble à SAINT BERTHEVIN (53940), 200 allée de La Banettrie,

Nés savoir :

- Monsieur **LENAIN** à LAVAL (53000), le 27 janvier 1965,
- Madame **GOBE** à LAVAL (53000), le 15 août 1966.

Mariés à la mairie de LE GENEST SAINT ISLE (53940), le 14 septembre 1985.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
Tous deux de nationalité française.

Ci-après dénommés « DONATEUR » sans égard à leur intervention directe ou par mandataire ; en outre, ce terme sera employé au masculin et désignera indifféremment les personnes physiques ci-dessus, homme ou femme.

D'UNE PART

LES DONATAIRES COPARTAGES

Madame Malika, Josiane **LENAIN**, responsable administrative, demeurant à SAINT PIERRE LA COUR (53410), 9, chemin de la Petite Rochette,

Née à LAVAL (53000), le 25 mars 1987.

Epouse de Monsieur Damien, Patrick, Gérard **MARC**,

Mariée à la mairie de SAINT BERTHEVIN (53940), le 12 juillet 2014.

Soumise au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Monsieur Teddy, Eric **LENAIN**, Kinésithérapeute du sport, demeurant à PLOEREN (56880), 1, rue Antoine de Jussieu,

Né à LAVAL (53000), le 25 février 1991.

Epoux de Madame Emeline, Vimola, Soriya **PEN**,

Marié à la mairie de SAINT BERTHEVIN (53940), le 11 juin 2022.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Ci-après dénommés « DONATAIRES COPARTAGES », sans égard à leur intervention directe ou par mandataire ; en outre, ce terme sera employé au masculin et désignera indifféremment les personnes physiques ci-dessus, homme ou femme.

ENSEMBLE D'AUTRE PART

LIEN DE FILIATION – QUALITES DES DONATAIRES

Madame Malika **LENAIN** et Monsieur Teddy **LENAIN** sont les enfants et seuls présomptifs héritiers pour la moitié (1/2) chacun de Monsieur Jacky **LENAIN** et Madame Maryline **GOBE**.

PRESENCE - REPRESENTATION

1°) Monsieur Jacky **LENAIN** et Madame Maryline **GOBE** sont ici présents.

2°) Madame Malika **LENAIN** est ici présente.

3°) Monsieur Teddy **LENAIN** est ici présent.

CAPACITE DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la donation-

partage objet du présent acte.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été frappées d'une procédure de sauvegarde judiciaire, et qu'elles ne sont pas et qu'elles n'ont jamais été en état de faillite personnelle, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'elles ne sont ni placées sous une mesure de protection juridique des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours ;
- qu'elles ne sont pas concernées par les dispositions relatives à l'aide sociale.

PROJET D'ACTE

Les parties aux présentes reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles, notamment quant à leurs engagements respectifs.

Préalablement à la présente donation à titre de partage anticipé, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

1°) MARIAGE ET POSTERITE DES DONATEURS

Monsieur et Madame Jacky LENAIN, susnommés se sont mariés tous deux en la mairie de LE GENEST SAINT ISLE (53940), le 14 septembre 1985.

De leur union sont nés deux enfants, savoir :

- . Madame Malika LENAIN,
 - . Monsieur Teddy LENAIN,
- Tous DONATAIRES.

2°) CONSTITUTION DE LA SOCIETE DENOMMEE « 3LM »

Constitution

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à SAINT BERTHEVIN (53940) du 14 juin 2017, il a été constitué la société civile immobilière dénommée « 3LM » ayant son siège social à SAINT BERTHEVIN (53940) La Bannettrie, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet :

« L'acquisition, la propriété, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.

Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société. La Société peut notamment obtenir toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles lui appartenant. Elle peut également constituer toute hypothèque ou tout autre sûreté

réelle sur les biens sociaux. »

Ladite société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL sous le numéro 830.296.372.

Répartition du capital social

Le capital social a été fixé à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 €) divisé en 1 500 parts, de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 1500, intégralement libérées depuis et réparties entre les associés de la manière suivantes :

. Mr Jacky LENAIN	375 parts
. Mme Maryline LENAIN	375 parts
. Mme Malika LENAIN.....	375 parts
. Mr Teddy LENAIN	<u>375 parts</u>
TOTAL	1 500 parts

Gérance

Actuellement, sont co-gérants, Monsieur et Madame Jacky LENAIN tous deux susnommés.

Situation comptable de la Société

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance du bilan et de la situation comptable de la société « 3LM ».

Biens immobiliers de la société

1/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique VETILLARD, notaire à LAVAL, le 8 septembre 2017, la société a acquis le bien immobilier suivant :

Commune de LAVAL (53000)

Dans un ensemble immobilier situé à LAVAL (53000) 33 à 37 rue du Général de Gaulle et 2 à 8 rue aux Mesles.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
CK	394	33 RUE DU GENERAL DE GAULLE	0	04	38

Lot de copropriété suivant :

Lot numéro quinze (15)

La propriété exclusive et particulière d'un appartement à droite, comprenant couloir d'accès privatif, commun avec le lot numéro QUATORZE (14) qu'il dessert également, cuisine, séjour-salon, trois chambres, circulation, salle de bains, rangement, water-closets avec placard et laves mains.

Et les huit cent cinquante et un /dix millièmes (851/10000) des parties communes générales.

2/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric PRODHOMME, notaire à SAINT OUEN DES TOITS, le 26 avril 2019, la société a acquis le bien immobilier suivant :

Commune de LAVAL (53000)

Dans un ensemble immobilier situé à LAVAL (53000) Impasse de la Haute Chiffolière, soumis au régime de la copropriété, comprenant :

- au rez-de-chaussée et au premier étage : Lot volume 1
- au premier étage : Lot volume 2

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
CL	661	Impasse haute chiffolière	0	07	48

Lot de copropriété suivant :**Dans le lot de Volume UN (1)****Lot numéro douze (12)**

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un PARKING couvert.

Et les trente millièmes (30/1000) des parties communes générales.

3/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Matthieu FOUGERET, notaire à SAINT OUEN DES TOITS, le 21 juin 2019, la société a acquis le bien immobilier suivant :

Commune de LAVAL (53000)

Dans un ensemble immobilier situé à LAVAL (53000) 6 rue du Britais et 3 et 16 Ruelle de Beausoleil, constituant le VOLUME VI de l'état descriptif de division établi par Madame Claire ELIZALDE-FERET, Géomètre Expert à LAVAL 46 rue Jules Ferry le 13 juillet 2000 déposé au rang des minutes de Me DREUX, notaire à LAVAL le 12 octobre 2000 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LAVAL le 10 novembre 2000, volume 2000P, numéro 4640.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
CL	220	6 rue du Britais	0	02	71
CL	637	3 Rle de Beausoleil	0	05	53
CL	639	Rle de Beausoleil	0	10	81
CL	641	Rle de Beausoleil	0	00	46
Contenant totale :			0	19	51

Lot de copropriété suivant :**Lot numéro six cent vingt (620)**

Un emplacement de stationnement.

Et les trois cent soixante-dix /dix millièmes (370/10000) des parties communes générales.

Valorisation des immeubles

Les parties se sont entendues pour estimer en pleine propriété l'ensemble des

biens immobiliers à la somme de 190.000,00 €

Capital restant dû

Le capital restant dû sur un prêt souscrit par la société « 3LM » auprès de la CAISSE D'EPARGNE BRETAGNE PAYS DE LA LOIRE au 10/12/2025 est de la somme de 56.468,00 €

Compte courant d'associé

Le solde du compte courant d'associé de Monsieur et Madame Jacky LENAIN, au 30/11/2025 est de 48.800,00 €

Détermination de la valeur vénale de la part

Les parties se sont entendues pour estimer la valeur vénale actuelle de la part sociale à la somme de CINQUANTE-SIX EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (56,48 €).

Déclarations :

Monsieur et Madame Jacky LENAIN, donateurs, en leur qualité de co-gérants de la société « 3LM » déclarent :

* Que la Société, dont les parts sont cédées, est à jour de ses déclarations en matière fiscale et n'a fait l'objet d'aucune mise en demeure concernant le paiement de ses impôts, taxes ou charges quelconques.

* Qu'à la date de ce jour, il n'existe aucune créance à faire valoir à l'encontre de la Société.

* Que la société n'a reçu aucune opposition ni signification de nantissement et n'a connaissance d'aucun empêchement à la présente donation, en dehors de ce qui est indiqué ci-après.

* Que les parts sociales cédées sont libres de tout gage et nantissement.

TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES – AGREMENT

Monsieur Jacky LENAIN, Madame Maryline GOBE épouse LENAIN, Madame Malika LENAIN et Monsieur Teddy LENAIN, en qualité de seuls coassociés, représentant la totalité des parts de la société dénommée 3LM, interviennent aux présentes pour donner leur accord à la présente donation de parts sociales, conformément à l'article deuxième des statuts de ladite société.

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE A INCORPORER

Les parties déclarent qu'aucune donation antérieure consentie par le DONATEUR ne sera incorporée aux présentes.

CELA EXPOSE, il est passé à la donation à titre de partage anticipé objet des présentes :

DONATION - PARTAGE

Le DONATEUR fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, aux DONATAIRES COPARTAGES, ses seuls présomptifs héritiers, et donataires pour les mêmes quotités de la **NUE-PROPRIETE**, pour en recueillir l'usufruit au jour du décès du DONATEUR, des biens compris dans la masse à partager établie ci-après, sous la condition de procéder en leur présence et sous leur médiation au partage de ces biens.

MASSE DES BIENS DONNES ET PARTAGES

BIENS COMMUNS

- ARTICLE UN :

La NUE-PROPRIETE des biens ci-après :

Sur la commune de SAINT BERTHEVIN (53940), 42, rue de l'Ecrille,

Un pavillon composé :

- en rez-de-chaussée : hall, séjour-salon et cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains et WC.

- Combles perdus au-dessus.

Un garage avec grenier.

Terrain et terrasse.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AO	220	RUE DE L ECRILLE	0	03	94
<u>Contenance Totale :</u>			0ha 03a 94ca		

LOTISSEMENT

Formant le lot numéro DIX (10) du lotissement dénommé « Les Jardins de Concise ». Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune de SAINT BERTHEVIN LES LAVAL, en date du 8 janvier 1997.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Philippe GERARD, notaire à MAYENNE, le 24 avril 1997, publié au service de la publicité foncière de LAVAL, le 21 mai 1997, volume 1997P, numéro 2135.

PLAN CADASTRAL

La copie du plan cadastral matérialisant, sous teinte jaune, l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

Effet relatif :

Ces biens sont entrés dans le patrimoine de Monsieur Jacky LENAIN et Madame Maryline GOBE, savoir :

Acquisition de la pleine propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Florence ZAMPIERO BOUQUEMONT, notaire à PARIS (75008), le 28 mai 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 10 juin 2014, volume 2014 P numéro 2452.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière, LAVAL 1 est devenu de la MAYENNE.

Evaluation :

Lesdits biens immobiliers évalués en toute propriété à la somme de **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 €)**.

L'usufruit réservé par Monsieur Jacky LENAIN, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 €) et l'usufruit réservé par Madame Maryline GOBE, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule **NUE-PROPRIETE** donnée, une valeur de

SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 €).

- ARTICLE DEUX :

La NUE-PROPRIETE des biens et droits ci-après :

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé LE CLOS SAINT JOSEPH, situé sur la commune de VANNES (56000), 14, rue Paul Emile Victor, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AB1-388-750.

Dans un ensemble immobilier constitué d'un ensemble de bâtiments destinés principalement à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ainsi que des espaces d'accompagnement, voiries, parkings et garages en sous-sol.

Cet ensemble immobilier se compose :

* d'un bâtiment d'habitation dénommé bâtiment A comprenant :

- au rez-de-chaussée : 12 emplacements de stationnement couverts
- au premier étage : 6 appartements
- au deuxième étage : 6 appartements
- au troisième étage : 4 appartements

* d'un bâtiment d'habitation dénommé bâtiment B comprenant :

- au rez-de-chaussée : 5 emplacements de stationnement couverts et 3 appartements avec jardin en jouissance privative
- au premier étage : 5 appartements
- au deuxième étage : 5 appartements
- au troisième étage : 3 appartements

* d'un bâtiment d'habitation dénommé bâtiment C comprenant :

- au rez-de-chaussée : 5 emplacements de stationnement couverts et 3 appartements avec jardin en jouissance privative
- au premier étage : 5 appartements
- au deuxième étage : 5 appartements
- au troisième étage : 3 appartements

* d'un bâtiment d'habitation dénommé bâtiment D comprenant :

- au rez-de-chaussée : 5 emplacements de stationnement couverts et 3 appartements avec jardin en jouissance privative
- au premier étage : 5 appartements
- au deuxième étage : 5 appartements
- au troisième étage : 3 appartements

* d'un bâtiment d'habitation dénommé bâtiment E comprenant :

- au rez-de-chaussée : 5 emplacements de stationnement couverts et 3 appartements avec jardin en jouissance privative
- au premier étage : 5 appartements
- au deuxième étage : 5 appartements
- au troisième étage : 3 appartements

* d'un bâtiment d'habitation dénommé bâtiment F comprenant :

- au rez-de-chaussée : 5 emplacements de stationnement couverts et 3 appartements avec jardin en jouissance privative
- au premier étage : 5 appartements
- au deuxième étage : 5 appartements
- au troisième étage : 3 appartements

Les bâtiments A,B et C sont situés à l'ouest d'une voie intérieure et les bâtiments D,E et F sont situés à l'Est de cette voie.

Sous une partie des bâtiments E,F et D d'une part et sous une partie des bâtiments C et B d'autre part, il a été créé un sous-sol comprenant :

- sous-partie des bâtiments D, E et F : 33 garages (partie Est)
- sous-partie des bâtiments C et B : 17 garages (partie Ouest).

La rampe d'accès au sous-sol est située dans la partie sud-est de la propriété et un passage couvert sous la voie permet l'accès de la partie ouest du sous-sol de la partie Est de ce sous-sol.

Une voie desserte intérieure permettant l'accès au sous-sol à l'ensemble des bâtiments et aux emplacements de stationnement privatifs ou communs depuis le boulevard des îles.

des emplacements de stationnement dont 14 communs
des espaces verts communs
trois aires de stockage de conteneurs d'ordures ménagères.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
CX	989	12 RUE PAUL EMILE VICTOR	0	55	19
CX	993	RTE D ARRADON	0	04	93
Contenance Totale :			0ha 60a 12ca		

PLAN CADASTRAL

La copie du plan cadastral matérialisant, sous teinte bleue, l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

Les plans des lots 93 et 110 sont ci-annexés aux présentes après mention.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

- LE LOT NUMERO QUATRE-VINGT-TREIZE (93) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment E, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro commercial PEC 27,

Les trente-neuf / cent millièmes (39/100000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les vingt-cinq/ dix millièmes (25/10000) des parties communes spéciales au bâtiment E

- LE LOT NUMERO CENT DIX (110) :

Au troisième étage du bâtiment E un appartement de type T3 portant le numéro commercial 5301 comprenant :

- Entrée avec placard, séjour, cuisine, dégagement, WC avec ballon d'eau

chaude, deux chambres avec placard, salle de bains.

Et la jouissance privative d'une terrasse devant une partie du séjour et d'une autre terrasse devant l'une des chambres.

Les mille deux cent quatorze / cent millièmes (1214/100000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Les sept cent soixante-neuf / dix millièmes (769/10000) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Les quatre-vingt dix-neuf / millièmes (99/1000) des charges d'ascenseur.

- LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE-DEUX (162) :

Dans l'aile Est du sous-sol, un garage portant le numéro commercial G 44 et une cave attenante.

Les cent soixante-quatorze / cent millièmes (174/100000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Les deux cent soixante-douze / dix millièmes (272/10000) des parties communes spéciales au bâtiment E.

Et les onze millièmes (11/1000) des charges d'ascenseur.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHE notaire à VANNES (56000), le 5 septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de VANNES 1, le 17 septembre 2008, volume 2008 P numéro 9057.

Ledit acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHE notaire à VANNES (56000), le 7 février 2014 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de VANNES 1, le 21 février 2014, volume 2014 P numéro 1835.

Effet relatif :

Ces biens sont entrés dans le patrimoine de Monsieur Jacky LENAIN et Madame Maryline GOBE, savoir :

Acquisition de la pleine propriété aux termes d'un acte reçu par Maître BENEAT, notaire à VANNES (56000), le 6 juin 2023 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANNES 1, le 9 juin 2023, volume 2023 P numéro 8607.

Evaluation :

Lesdits biens et droits immobiliers évalués en toute propriété à la somme de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 €)**.

L'usufruit réservé par Monsieur Jacky LENAIN, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (57 500,00 €) et l'usufruit réservé par Madame Maryline GOBE, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (57 500,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule **NUE-PROPRIETE** donnée, une valeur de **CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 €)**.

- ARTICLE TROIS :

La NUE-PROPRIETE des sept cent cinquante (750) parts sociales de la

société dénommée « 3LM », dont les caractéristiques sont mentionnées dans l'exposé qui précède, numérotées de 751 à 1500 ;

La valeur d'une part sociale est de CINQUANTE-SIX EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (56,48 €).

Soit pour les SEPT CENT CINQUANTE (750) parts sociales données, une valeur en pleine propriété de QUARANTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (42 360,00 €).

L'usufruit réservé par Monsieur Jacky LENAIN, compte tenu de son âge évalué à 50 %, s'élève à DIX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (10 590,00 €), et l'usufruit réservé par Madame Maryline GOBE, compte tenu de son âge évalué à 50%, s'élève à DIX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (10 590,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule **NUE-PROPRIETE** donnée, une valeur de VINGT ET UN MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (21 180,00 €).

TOTAL de la masse des biens communs donnés à partager : DEUX CENT SIX MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (206 180,00 €)

Ci,206 180,00 €

TOTAL de la masse des biens donnés et à partager : DEUX CENT SIX MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (206 180,00 €)

Ci,206 180,00 €

Etant précisé que la valeur en pleine propriété de la totalité des biens donnés et à partager s'élève à QUATRE CENT DOUZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (412 360,00 €).

RECAPITULATIF DE LA MASSE DES BIENS

Masse des biens	Valeur en PP	Valeur transmise
Art UN - MAISON à SAINT BERTHEVIN (53940) 42, rue de l'Ecrille	140 000,00 €	70 000,00 €
Art DEUX - COPROPRIETE à VANNES (56000) 14, rue Paul Emile Victor	230 000,00 €	115 000,00 €
Art TROIS - parts sociales de la société « 3LM »	42 360,00 €	21 180,00 €
Total	412 360,00 €	206 180,00 €

ESTIMATIONS RETENUES

Les DONATAIRES COPARTAGES déclarent ici :

- que les estimations retenues pour l'établissement de la masse à partager sont sincères et ont été établies d'un commun accord entre eux ;
- et que les allotissements opérés ci-avant sont égaux.

DROITS DES DONATAIRES COPARTAGES

Chacun des DONATAIRES COPARTAGES a vocation à recevoir la moitié (1/2) de la masse des biens donnés et à partager, soit une valeur de CENT TROIS MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (103 090,00 €),

Ci,103 090,00 €

ATTRIBUTIONS - PARTAGE

Le partage des biens compris dans la masse ci-dessus établie, a été réalisé, du consentement de toutes les parties, par la formation de lots et leur attribution aux DONATAIRES COPARTAGES de la manière suivante :

1 - ATTRIBUTIONS DE MADAME MALIKA LENAIN

Il est attribué à Madame Malika LENAIN, qui accepte expressément, les biens suivants :

- La moitié (1/2) de la nue-propiété des biens, figurant sous l'**ARTICLE UN** de la masse des biens donnés ci-dessus, pour une valeur de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 €) ;

Ci 35 000,00 €

- La moitié (1/2) de la nue-propiété des biens, les lots 93 110 et 162 figurant sous l'**ARTICLE DEUX** de la masse des biens donnés ci-dessus, pour une valeur de CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (57 500,00 €) ;

Ci 57 500,00 €

- La moitié (1/2) de la nue-propiété des biens, soit privativement les parts numérotées de 751 à 1125 figurant sous l'**ARTICLE TROIS** de la masse des biens donnés ci-dessus, pour une valeur de DIX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (10 590,00 €).

Ci 10 590,00 €

Total de son attribution : CENT TROIS MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (103 090,00 €)

Ci 103 090,00 €

Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

2 - ATTRIBUTIONS DE MONSIEUR TEDDY LENAIN

Il est attribué à Monsieur Teddy LENAIN, qui accepte expressément, les biens suivants :

- La moitié (1/2) de la nue-propiété des biens, figurant sous l'**ARTICLE UN** de la masse des biens donnés ci-dessus, pour une valeur de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 €) ;

Ci 35 000,00 €

- La moitié (1/2) de la nue-propiété des biens, les lots 93 110 et 162 figurant sous l'**ARTICLE DEUX** de la masse des biens donnés ci-dessus, pour une valeur de CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (57 500,00 €) ;

Ci 57 500,00 €

- La moitié (1/2) de la nue-propiété des biens, soit privativement les parts numérotées de 1126 à 1500 figurant sous l'**ARTICLE TROIS** de la masse des biens donnés ci-dessus, pour une valeur de DIX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (10 590,00 €).

Ci 10 590,00 €

Total de son attribution : CENT TROIS MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (103 090,00 €)

Ci 103 090,00 €

Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

ABSENCE DE SOULTE

Les biens reçus par chacun des DONATAIRES COPARTAGES étant d'égale

valeur, la présente donation à titre de partage anticipé a lieu sans aucune soulte de part et d'autre.

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation à titre de partage anticipé est consentie en totalité en avancement de part successorale.

Par suite, conformément aux dispositions de l'article 1077 du Code civil, les biens présentement donnés s'imputeront sur la part de réserve de chacun des DONATAIRES COPARTAGES.

ACCEPTATION DE LA DONATION-PARTAGE

Cette donation-partage est expressément consentie et acceptée par le DONATEUR et les DONATAIRES COPARTAGES ou leurs représentants, selon ce qu'il a été dit ci-dessus.

Spécialement, chaque donataire déclare accepter le lot à lui échu, et être entièrement rempli de ses droits dans la présente donation-partage.

PROPRIETE - JOUISSANCE

BIENS IMMOBILIERS

Les DONATAIRES COPARTAGES seront nus propriétaires à compter de ce jour des biens immobiliers donnés aux termes du présent acte et compris dans leur attribution. Ils n'en auront la jouissance qu'à compter du décès du survivant des donateurs, lesquels font réserve expresse à leur profit et au profit du survivant d'eux de l'usufruit de ces biens, pour en jouir pendant leur vie et celle du survivant d'eux, sans réduction au décès du prémourant.

Donation réciproque de l'usufruit réservé

Chacun des donateurs se fait donation réciproque et éventuelle, ce que l'autre 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.

Modalités d'exercice de l'usufruit réservé et de l'usufruit successif

Le DONATEUR, usufruitier, jouira « raisonnablement » de l'usufruit réservé conformément à la loi en pareille matière, mais avec dispense de fournir caution et de faire dresser état des immeubles.

Il veillera à la conservation des biens objet des présentes, ne pourra en changer la nature ou la destination et devra avertir les DONATAIRES COPARTAGES de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter leurs droits.

L'usufruitier successif, s'oblige à se soumettre aux mêmes modalités d'exercice.

Grosses réparations

Les immeubles donnés et partagés devront être tenus en bon état de réparations d'entretien par le DONATEUR qui bénéficiera de l'usufruit ci-dessus réservé.

De plus, il devra accepter que soient faites les grosses réparations devenues nécessaires et dont le coût demeurera, contrairement à l'article 605 du Code civil, à la charge du DONATEUR, usufruitier.

Sort du prix de vente des biens donnés

En cas d'aliénation simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété, le prix se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits.

Par dérogation, les parties ont, jusqu'au jour de la réitération de l'acte de vente, la possibilité de décider de reporter l'usufruit sur le prix conformément à l'article 621 du Code civil.

PARTS DE SOCIETE

- Madame Malika LENAIN, DONATAIRE COPARTAGE, sera nue-propriétaire à compter de ce jour des biens, figurant sous l'**ARTICLE TROIS** de la masse des biens donnés aux présentes et compris dans ses attributions.

Madame Malika LENAIN n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des donateurs, lesquels font réserve expresse à leur profit et au profit du survivant d'eux de l'usufruit de ces biens, pour en jouir pendant leur vie et celle du survivant d'eux, sans réduction au décès du prémourant.

Donation réciproque de l'usufruit réservé

Chacun des donateurs se fait donation réciproque et éventuelle, ce que l'autre 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.

- Monsieur Teddy LENAIN, DONATAIRE COPARTAGE, sera nu-propriétaire à compter de ce jour des biens, figurant sous l'**ARTICLE TROIS** de la masse des biens donnés aux présentes et compris dans ses attributions.

Monsieur Teddy LENAIN n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des donateurs, lesquels font réserve expresse à leur profit et au profit du survivant d'eux de l'usufruit de ces biens, pour en jouir pendant leur vie et celle du survivant d'eux, sans réduction au décès du prémourant.

Donation réciproque de l'usufruit réservé

Chacun des donateurs se fait donation réciproque et éventuelle, ce que l'autre 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.

DECLARATIONS D'ABANDONNEMENT - DECHARGES RESPECTIVES

Chaque donataire déclare faire en faveur des autres tous abandonnements et dessaisissements nécessaires.

Ils se consentent en outre respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent chacun en ce qui le concerne à s'inquiéter ou à se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

CALCUL DE LA RESERVE ET DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Pour le calcul de la réserve et de la quotité disponible, les biens compris aux présentes seront retenus pour leur valeur à ce jour, conformément à l'article 1078 du Code civil, dont les conditions d'application sont ici réunies.

FISCALITE**DECLARATIONS****1°/ CONCERNANT LA VALEUR DES BIENS**

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la valeur des biens donnés et partagés est évaluée comme suit :

a/ Biens donnés par Monsieur Jacky LENAIN :

- la moitié des biens de communauté d'une valeur en pleine propriété de DEUX CENT SIX MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (206 180,00 €) ;

Monsieur Jacky LENAIN étant âgé de soixante ans, l'usufruit réservé par lui est évalué à CENT TROIS MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (103 090,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule nue-propriété donnée, une valeur de CENT TROIS MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (103 090,00 €).

Soit un montant total donné par Monsieur Jacky LENAIN de CENT TROIS MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (103 090,00 €).

b/ Biens donnés par Madame Maryline GOBE :

- la moitié des biens de communauté d'une valeur en pleine propriété de DEUX CENT SIX MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (206 180,00 €) ;

Madame Maryline GOBE étant âgée de cinquante-neuf ans, l'usufruit réservé par elle est évalué à CENT TROIS MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (103 090,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule nue-propriété donnée, une valeur de CENT TROIS MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (103 090,00 €).

Soit un montant total donné par Madame Maryline GOBE de CENT TROIS MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (103 090,00 €).

2°/ CONCERNANT LES DONATIONS ANTERIEURES

Pour l'application des dispositions de l'article 784 du Code général des impôts, les parties déclarent qu'au cours des QUINZE (15) dernières années :

En ce qui concerne Mme Malika LENAIN :

1) Par don manuel, en date du **1er janvier 2023**, régulièrement enregistré le 1er février 2023, au service de l'enregistrement de LAVAL, Monsieur Jacky LENAIN et Madame Maryline GOBE ont donné à :

- Madame Malika LENAIN ;

Une somme d'argent, d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €), dont VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 €) représentant le montant donné par Monsieur Jacky LENAIN et VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 €) par Madame Maryline GOBE.

Pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit, cette donation datant de moins de QUINZE ans par rapport à la date de ce jour, elle sera prise en compte pour la détermination du montant des abattements disponibles et pour la liquidation des tranches de taxation.

- Au titre des biens donnés par Monsieur Jacky LENAIN :

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

Montant de l'abattement résiduel 790G : 6.865 €

- Au titre des biens donnés par Madame Maryline GOBE :

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

Montant de l'abattement résiduel 790G : 6.865 €

2) Par don manuel, en date du **30 septembre 2025**, régulièrement enregistré le 22 octobre 2025, au service de l'enregistrement de LAVAL, Monsieur Jacky LENAIN et Madame Maryline GOBE ont donné à :

- Madame Malika LENAIN ;

Une somme d'argent, d'un montant de TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (32 500,00 €), dont SEIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (16 250,00 €) représentant le montant donné par Monsieur Jacky LENAIN et SEIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (16 250,00 €) par Madame Maryline GOBE.

Pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit, cette donation datant de moins de QUINZE ans par rapport à la date de ce jour, elle sera prise en compte pour la détermination du montant des abattements disponibles et pour la liquidation des tranches de taxation.

- Au titre des biens donnés par Monsieur Jacky LENAIN :

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

Montant de l'abattement résiduel 790G : 0,00 €

Montant de l'abattement résiduel 757 : 90.615 €

- Au titre des biens donnés par Madame Maryline GOBE :

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

Montant de l'abattement résiduel 790G : 0,00 €

Montant de l'abattement résiduel 757 : 90.615 €

3) Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Olivier GUITTIER notaire à LAVAL en date du **1er septembre 2025**, Jacky LENAIN et Madame Maryline GOBE ont donné à :

- Madame Malika LENAIN ;

Des parts sociales, d'un montant de SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (67 500,00 €), dont TRENTE-TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (33 750,00 €) représentant le montant donné par Monsieur Jacky LENAIN et TRENTE-TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (33 750,00 €) par Madame Maryline GOBE.

Pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit, cette donation datant de moins de QUINZE ans par rapport à la date de ce jour, elle sera prise en compte pour la détermination du montant des abattements disponibles et pour la liquidation des tranches de taxation.

- Au titre des biens donnés par Monsieur Jacky LENAIN :

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

Montant de l'abattement résiduel 757 : 58.865 €

- Au titre des biens donnés par Madame Maryline GOBE :

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

Montant de l'abattement résiduel 757 : 58.865 €

En ce qui concerne Monsieur Teddy LENAIN :

4) Par don manuel, en date du 30 septembre 2025, régulièrement enregistré le 30 octobre 2025, au service de l'enregistrement de VANNES, Monsieur Jacky LENAIN et Madame Maryline GOBE ont donné à :

- Monsieur Teddy LENAIN ;

Une somme d'argent, d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €), dont VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 €) représentant le montant donné par Monsieur Jacky LENAIN et VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 €) par Madame Maryline GOBE.

Pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit, cette donation datant de moins de QUINZE ans par rapport à la date de ce jour, elle sera prise en compte pour la détermination du montant des abattements disponibles et pour la liquidation des tranches de taxation.

- Au titre des biens donnés par Monsieur Jacky LENAIN :

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

Montant de l'abattement résiduel 790G : 6.865 €

- Au titre des biens donnés par Madame Maryline GOBE :

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

Montant de l'abattement résiduel 790G : 6.865 €

5) Par don manuel, en date du 25 août 2025, régulièrement enregistré le 7 novembre 2025, au service de l'enregistrement de VANNES, Monsieur Jacky LENAIN et Madame Maryline GOBE ont donné à :

- Monsieur Teddy LENAIN ;

Une somme d'argent, d'un montant de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €), dont CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €) représentant le montant donné par Monsieur Jacky LENAIN et CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €) par Madame Maryline GOBE.

Pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit, cette donation datant de moins de QUINZE ans par rapport à la date de ce jour, elle sera prise en compte pour la détermination du montant des abattements disponibles et pour la liquidation des tranches de taxation.

- Au titre des biens donnés par Monsieur Jacky LENAIN :

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

Montant de l'abattement résiduel 790G : 6.865,00 €

Montant de l'abattement résiduel 757 : 50.000,00 €

- Au titre des biens donnés par Madame Maryline GOBE :

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

Montant de l'abattement résiduel 790G : 6.865,00 €

Montant de l'abattement résiduel 757 : 50.000,00 €

3°/ CONCERNANT LES ABATTEMENTS

Les DONATAIRES COPARTAGES entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage des abattements et réductions de droits prévus par la loi, autant qu'ils trouvent application aux présentes.

4°/ CONCERNANT LA TAXATION DES DONATIONS INCORPOREES

Conformément aux dispositions de l'article 746 du Code général des impôts, un droit de partage est perçu sur la valeur des donations incorporées.

CALCUL DES DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT

1) CONCERNANT MADAME MALIKA LENAIN :

Total de sa part théorique dans les biens donnés : 103 090,00 €

BIENS DONNES PAR MONSIEUR JACKY LENAIN

Total attribué : 51 545,00 €

Abattement légal : 100 000,00 €

Abattement déjà utilisé : 43 135,00 €

Soit un abattement résiduel de : 56 865,00 €

Assiette taxable : 0,00 €

- BIENS DONNES PAR MADAME MARYLINE GOBE

Total attribué : 51 545,00 €

Abattement légal : 100 000,00 €

Abattement déjà utilisé : 43 135,00 €

Soit un abattement résiduel de : 56 865,00 €

Assiette taxable : 0,00 €

2) CONCERNANT MONSIEUR TEDDY LENAIN :

Total de sa part théorique dans les biens donnés : 103 090,00 €

BIENS DONNES PAR MONSIEUR JACKY LENAIN

Total attribué : 51 545,00 €

Abattement légal : 100 000,00 €

Abattement déjà utilisé : 50 000,00 €

Soit un abattement résiduel de : 50 000,00 €

Assiette taxable : 1 545,00 €

Calcul des droits dus :

1 545,50 € x 5 % = 77,25 €

Total : 77,00 €

- BIENS DONNES PAR MADAME MARYLINE GOBE

Total attribué :51 545,00 €
 Abattement légal :100 000,00 €
 Abattement déjà utilisé :50 000,00 €
 Soit un abattement résiduel de :50 000,00 €

Assiette taxable :1 545,00 €
 Calcul des droits dus :
 1 545,00 € x 5 % = 77,25 €
Total :77,00 €

**MONTANT TOTAL DES DROITS DUS PAR Madame Teddy LENAIN :
 CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (154,00 €)**

Ci,154,00 €

CHARGES ET CONDITIONS**CHARGES ET CONDITIONS GENERALES****CONCERNANT LES IMMEUBLES BATIS**

La donation-partage relative aux biens immobiliers bâtis est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment, sous celles suivantes que les DONATAIRES COPARTAGES s'obligent à exécuter et à accomplir, savoir :

1°/ ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

Ils prendront les biens qui leur ont été attribués dans leur état où ils se trouveront au jour fixé pour leur entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du DONATEUR, et sans pouvoir exercer de recours contre un autre attributaire, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excéda-t-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du donataire copartagé attributaire.

2°/ SERVITUDES

Ils profiteront des servitudes actives et supporteront celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens donnés, le tout à leurs risques et périls, sans recours contre le DONATEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le DONATEUR déclare que les immeubles donnés ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou de celles créées ou relatées aux présentes *à l'exception de celles relatées ci-après* :

Concernant l'ARTICLE DEUX (VANNES)**RAPPEL DE SERVITUDES**

Une note contenant le rappel de servitudes est ci-annexé aux présentes après

mention.

3°/ ASSURANCES

Le DONATEUR s'oblige à continuer les contrats d'assurances contre l'incendie et autres risques, à compter d'aujourd'hui et jusqu'au jour de l'extinction de son usufruit et en acquitter exactement les primes.

Le DONATEUR déclare :

- que l'immeuble sis à SAINT BERTHEVIN (53940) 42, rue de l'Ecrille est actuellement assuré contre l'incendie auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable ;

- que l'immeuble sis à VANNES (56000) 14, rue Paul Emile Victor est actuellement assuré contre l'incendie auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Par un avenant, les contrats d'assurance devront indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nus propriétaires et sera stipulé qu'en cas de sinistre, l'indemnité versée sera affectée en priorité à la reconstruction ou à la réparation du bien concerné sauf accord contraire des parties.

4°/ IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Ils acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels les biens donnés peuvent et pourront être assujettis.

5°/ ABONNEMENTS DIVERS

Ils feront leur affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

6°/ AMELIORATIONS

Le DONATEUR pourra faire à l'immeuble dont il s'agit tous décors et embellissements qu'il voudra mais à charge de les laisser sans indemnité en fin d'usufruit au DONATAIRE à moins que celui-ci ne préfère demander la remise en l'état primitif.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DE LA DONATION

CHARGES - OBLIGATION ALIMENTAIRE

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que la présente donation est consentie et acceptée sous la condition à la charge des donataires de contribuer à égalité à l'obligation alimentaire résultant de l'article 205 du Code civil si celle-ci est un jour réclamée au profit du DONATEUR.

DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL

Le DONATEUR réserve expressément le droit de retour conventionnel prévu par l'article 951 du Code civil, sur tous les biens par lui donnés pour le cas où les DONATAIRES COPARTAGES, ou l'un d'eux viendraient à décéder avant lui, et pour le cas où les enfants ou descendants desdits DONATAIRES COPARTAGES viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le DONATEUR.

Cette réserve fera obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en

usufruit que chacun des DONATAIRES COPARTAGES a pu ou pourra faire en faveur de son conjoint.

Pour l'exercice de ce droit de retour, il est formellement convenu que Monsieur Jacky LENAIN et Madame Maryline GOBE pourront reprendre, dans le lot en faisant l'objet, l'intégralité des biens par eux respectivement donnés, à l'exclusion de tous autres.

L'exercice éventuel du droit de retour ainsi réservé ne remettra pas en cause les attributions faites aux DONATAIRES COPARTAGES survivants, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

INTERDICTION D'ALIENER

En raison des charges et réserves stipulées aux présentes, le DONATEUR interdit formellement aux DONATAIRES COPARTAGES concernés, qui s'y soumettent, d'aliéner sans son concours et son consentement exprès les biens par lui donnés soumis auxdites charges et réserves, et ce à peine de nullité de ces aliénations et de révocation des présentes à l'égard de celui qui n'aurait pas respecté cette interdiction.

Conformément aux obligations édictées par l'article 900-1 du Code civil, cette interdiction est limitée à la vie du DONATEUR.

Néanmoins, le DONATEUR pourra, si bon lui semble, décider de renoncer à la présente interdiction.

INTERDICTION D'HYPOTHEQUER

En raison des charges et réserves stipulées aux présentes, le DONATEUR interdit formellement aux DONATAIRES COPARTAGES concernés, qui s'y soumettent, de donner en garantie hypothécaire sans son concours et son consentement exprès les biens par lui donnés, soumis auxdites charges et réserves, et ce à peine de nullité de ces hypothèques et de révocation des présentes à l'égard de celui qui n'aurait pas respecté cette interdiction.

Cette interdiction est limitée à la vie du DONATEUR.

INTERDICTION DE NANTIR

En raison des charges et réserves stipulées aux présentes, le DONATEUR interdit formellement aux DONATAIRES COPARTAGES concernés, qui s'y soumettent, de nantir ou donner en garantie sans son concours et son consentement exprès les titres par lui donnés, soumis auxdites charges et réserves, et ce à peine de nullité de ces garanties et de révocation des présentes à l'égard de celui qui n'aurait pas respecté cette interdiction.

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par les DONATAIRES COPARTAGES d'exécuter les charges et conditions prévues au présent acte, le DONATEUR pourra faire prononcer la révocation de la donation-partage contre le ou les DONATAIRES COPARTAGES défaillants, trente (30) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

EXCLUSION DE COMMUNAUTE OU SOCIETE D'ACQUETS OU INDIVISION

Le DONATEUR stipule expressément, comme condition de la présente donation, que les biens objet des présentes ne devront faire partie d'aucune communauté existante ou à venir des DONATAIRES COPARTAGES, ni d'aucune société d'acquêts ou d'indivision, que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou

lors d'un changement de régime matrimonial ou par la signature d'un pacte civil de solidarité.

Cette interdiction s'appliquera également aux biens qui viendraient à leur être subrogés.

Cette interdiction est limitée à la vie du DONATEUR.

AUTORISATION D'ALIENER DES DONATAIRES COPARTAGES **(ARTICLE 924-4 DU CODE CIVIL)**

Les DONATAIRES COPARTAGES, seuls présomptifs héritiers réservataires du DONATEUR, consentent dès à présent à ce que chacun d'eux puisse librement aliéner les biens qui lui ont été attribués ou constituer tous droit réel sur lesdits biens.

Par suite, ils n'auront pas à être appelés à réitérer le présent accord lors de la signature de l'acte authentique de vente ou de constitution de droit réel concernant lesdits biens.

En application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 924-4 du Code civil, dans l'hypothèse où l'un des DONATAIRES COPARTAGES ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du DONATEUR, il ne pourra exercer l'action en réduction contre les tiers détenteurs ou bénéficiaires de droits réels.

APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE SUR LE PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES

De convention expresse, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci. Le DONATAIRE devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du DONATAIRE de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A LA NATURE DES BIENS DONNES

EN CE QUI CONCERNE LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS **SIS A VANNES (56000) 14, RUE PAUL EMILE VICTOR**

STATUT DE LA COPROPRIETE

La présente donation a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant, de leurs actes modificatifs et complémentaires visés après la désignation de l'immeuble.

Le donataire attributaire des biens et droits immobiliers déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement au présent acte, ainsi qu'il le reconnaît.

Il sera, par le seul fait du présent acte, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le DONATEUR de ce

règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs ou actes complémentaires.

SYNDIC

Le DONATEUR déclare que le syndic actuel est :

FONCIA MORBIHAN
8, rue Pierre et Marie Curie
Immeuble Le Radium
VANNES (56000).

CHARGES DE COPROPRIETE

Le donataire attributaire s'engage à acquitter les charges de copropriété à compter du jour de son entrée en jouissance.

Concernant la provision du budget prévisionnel versée par le DONATEUR, ce dernier déclare ne pas vouloir demander au donataire attributaire de remboursement prorata temporis.

TRAVAUX DE COPROPRIETE

Il est expressément convenu entre les parties que tous les travaux décidés antérieurement à ce jour sont à la charge du DONATEUR qui s'y oblige, qu'ils soient appelés ou non.

Le donataire attributaire prendra à sa charge tous les travaux décidés à compter du jour de son entrée en jouissance.

En conséquence si un appel de fonds est adressé à la partie à laquelle elle n'incombe pas l'autre partie devra l'honorer ou la rembourser dans le cas où la partie serait dans l'obligation d'y faire face pour éviter des poursuites.

ABSENCE DE PROCES IMPLIQUANT LE DONATEUR

Le DONATEUR déclare qu'à sa connaissance aucune procédure n'est engagée ou en passe de l'être contre lui à la demande de copropriétaires ou d'un tiers, et qu'il n'a pas lui-même intenté de procédure à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers.

ABSENCE DE PROCES IMPLIQUANT LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le DONATEUR déclare qu'aucune procédure mettant en cause le syndicat des copropriétaires n'est actuellement pendante devant les tribunaux.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Le présent acte sera notifié sans délai auprès du syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

MANDATAIRE

Compte tenu de la réserve d'usufruit prévue aux présentes, les parties conviennent de désigner, en qualité de mandataire vis-à-vis de la copropriété, le DONATEUR.

URBANISME – ENVIRONNEMENT

URBANISME

Les DONATAIRES COPARTAGES ont dispensé le Notaire soussigné de requérir la délivrance de tout document d'urbanisme déclarant parfaitement connaître

les biens et avoir pris tous les renseignements concernant les règles d'urbanisme.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par application de l'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme, la présente donation n'est pas soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L. 211-1 du même code, celle-ci étant effectuée entre ascendants et descendants.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

Le présent acte ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L. 143-16 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la SAFER.

En effet, la présente cession entre vifs a lieu entre ascendants et descendants.

Conformément à l'article R. 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime, les parties reconnaissent que Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA, notaire soussigné :

- leur a rappelé les dispositions du Code rural et de la pêche maritime, relative aux conditions de transmission des informations nécessaires à l'exercice des missions de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural ;
- et que ces dispositions ont bien été observées.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

1 - En ce qui concerne les biens et droits immobiliers sis à SAINT BERTHEVIN (53940) 42, rue de l'Ecrille :

La commune du BIEN objet des présentes est située :

- dans une des zones de sismicité mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 du Code de l'environnement ;
- dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;

Cet état des risques datant de moins de SIX (6) mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

CONCERNANT LES RISQUES MINIERS :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

CONCERNANT LES RISQUES SISMQUES :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée **en zone 2 (aléa faible)** conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

CONCERNANT LE RADON :

- que 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 significatif, classée **en zone 3** conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

CONCERNANT LE REcul DU TRAIT DE COTE :

- que le BIEN n'est pas situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

CONCERNANT LES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT :

- que le BIEN n'est pas situé dans une des zones assujetties à des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé en application de l'article L. 134-6 du Code forestier.

2 - En ce qui concerne les biens et droits immobiliers sis à VANNES (56000) 14, rue Paul Emile Victor :

La commune du BIEN objet des présentes est située :

- dans une des zones de sismicité mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 du Code de l'environnement ;
- dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;

Cet état des risques datant de moins de SIX (6) mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

CONCERNANT LES RISQUES MINIERS :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

CONCERNANT LES RISQUES SISMQUES :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée **en zone 2 (aléa faible)** conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

CONCERNANT LE RADON :

- que 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 significatif, classée **en zone 3** conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

CONCERNANT LE REcul DU TRAIT DE COTE :

- que le BIEN n'est pas situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

CONCERNANT LES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT :

- que le BIEN n'est pas situé dans une des zones assujetties à des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé en application de l'article L. 134-6 du Code forestier.

CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Le DONATEUR déclare qu'il n'existe pas de carnet d'information du logement.

ORIGINE DE PROPRIETE**ARTICLE UN****Origine de propriété du chef de M. et Mme LENAIN**

Ledit BIEN dépend de la communauté existant entre Monsieur et Madame LENAIN par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, pour le compte et des deniers de leur communauté, de :

Monsieur Fabrice CLEMENCON, ingénieur directeur, et Madame Sophie Marie Dominique BAILLY, professeur des écoles, son épouse, demeurant à ensemble à EU (76260) Rue des Canadiens, nés savoir : Monsieur à LYON 4EME ARRONDISSEMENT le 30 juin 1972, et Madame à DIJON (21000) le 8 décembre 1972.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Florence ZAMPIERO BOUQUEMONT, notaire à PARIS (75008), le 28 mai 2014.

Cette acquisition a été consentie moyennant le prix de CENT CINQ MILLE EUROS (105 000,00 €) payé comptant et quittancé dans l'acte, sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 10 juin 2014, volume 2014 P numéro 2452.

Origine de propriété du chef de M. et Mme CLEMENCON

Ledit BIEN appartenait à Monsieur et Madame CLEMENCON, pour moitié indivise chacun, pour l'avoir acquis ensemble dans ces proportions, en état futur d'achèvement, de :

La Société dénommée « L.H.K », société anonyme au capital de 250.000,00 Francs, ayant son siège à LAVAL (Mayenne) 14 rue Noémie Hamard, immatriculée au RCS de LAVAL sous le numéro 398 805 945,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian MARENGO, notaire à MAYENNE (53100), le 23 juillet 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 84 761,65 € (quatre-vingt-quatre mille sept cent soixante et un euros et soixante-cinq centimes) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LAVAL, le 6 octobre 1998, volume 1998P, numéro 4013.

Origine de propriété du chef de la société « L.H.K »

Le terrain du lotissement dont dépend l'immeuble présentement donné appartenait à la société « L.H.K » pour l'avoir acquis, de :

Madame Geneviève Henriette Marie Louise LANDAIS, épouse de Monsieur Pierre Marie Joseph Paul GERARD, agriculteur en retraite, demeurant à SAINT BERTHEVIN (Mayenne) Lieudit « Les Naudières »,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacky DUVAL, notaire à LAVAL, le 14 février 1997.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 257 550,00 FRF (deux cent cinquante-sept mille cinq cent cinquante francs) hors taxes payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LAVAL, le 25 mars 1997, Volume 1997P, numéro 1410.

ARTICLE DEUX

Origine de propriété du chef de M. et Mme Jacky LENAIN

Ledit BIEN dépend de la communauté existant entre Monsieur et Madame LENAIN par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, pour le compte et des deniers de leur communauté, de :

Monsieur Teddy Eric LENAIN, masseur-kinésithérapeute du sport, et Madame Emeline Vimola Soriya PEN, masseur-kinésithérapeute, demeurant ensemble à VANNES (56000) 14 rue Paul Emile Victor, nés savoir Monsieur à LAVAL le 25 février 1991 et Madame à PARIS 14EME le 6 novembre 1994,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BENEAT, notaire à VANNES (56000), le 6 juin 2023.

Cette acquisition a été consentie moyennant le prix de DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (225 000,00 €) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANNES 1, le 9 juin 2023, volume 2023 P numéro 8607.

Origine de propriété du chef de M. et Mme Teddy LENAIN

Ledit BIEN appartenait à Monsieur et Madame Teddy LENAIN par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, pour moitié indivise chacun, de :

Monsieur Guy Claude Michel Lucien BREZEL, né à CAUDEBEC EN CAUX (76490) le 19 septembre 1955, et Madame Béatrice Madeleine Marie CARBALLO, née à ROUEN (76000) le 16 septembre 1960, son épouse, demeurant ensemble à NANTES (44000) 23bis rue de l'Oliveraie.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MASSON, notaire à AURAY (Morbihan), le 2 novembre 2020 moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANNES 1, le 27 novembre 2020, volume 2020P, numéro 12926.

Origine de propriété du chef de M. et Mme BREZEL

Originellement, les biens appartenaient à M. et Mme BREZEL par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

La Société dénommée SNC VANNES LE CLOS SAINT JOSEPH, société en nom collectif au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est à ROUBAIX (59100) 5 Avenue Louis Piquet, identifiée au SIREN sous le numéro 495 380 420 et immatriculée au RCS de ROUBAIX-TOUCROING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Dominique ROCHE, notaire à VANNES (56), le 31 décembre 2010.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANNES 1, le 11 février 2011, volume 2011P, numéro 1684.

AVERTISSEMENTS

LIES AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Le DONATEUR et les DONATAIRES reconnaissent avoir été informés par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts ci-après reprises :

« Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, même exclu par testament ou à ses donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, si elle n'est pas constatée dans un contrat de mariage, ait été consentie plus de trois mois avant le décès ou qu'il y ait eu démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, constaté par acte authentique et pour lequel la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669.

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.

Sont réputées personnes interposées les personnes désignées dans l'article 911, deuxième alinéa, du code civil.

Toutefois, si la nue-propriété provient à l'héritier, au donataire, au légataire ou à la personne interposée d'une vente ou d'une donation à lui consentie par le défunt, les droits de mutation acquittés par le nu-propriétaire et dont il est justifié sont imputés sur l'impôt de transmission par décès exigible à raison de l'incorporation des biens dans la succession. »

Les parties se déclarent parfaitement informées des conséquences pécuniaires pour les DONATAIRES de la réintégration dans le patrimoine du DONATEUR des biens donnés en démembrement de propriété et du complément de droits dont ils devront s'acquitter en cas de décès du DONATEUR dans les TROIS (3) mois des présentes.

LIES AUX AIDES SOCIALES

Le notaire soussigné a donné lecture au DONATEUR et aux DONATAIRES COPARTAGES des dispositions de l'article L. 132-8 du Code de l'action sociale et des familles qui dispose notamment :

« Des recours sont exercés selon le cas par l'Etat ou le département :

1° ...

2° Contre le donataire, lorsque la donation est intervenue postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande ;

... »

A cet égard, le DONATEUR déclare qu'à ce jour, il n'a déposé auprès des services compétents, aucun dossier de demande d'une quelconque aide sociale.

Le DONATEUR et les DONATAIRES COPARTAGES déclarent avoir été informés par le notaire soussigné que si le DONATEUR devait demander une aide sociale récupérable dans les DIX (10) ans qui suivent la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un recours en récupération de l'aide sociale à l'encontre des DONATAIRES COPARTAGES ; lequel recours s'exercerait dès le premier euro dans la limite et sur la valeur des biens présentement donnés d'après leur valeur au jour de la récupération et leur état à ce jour.

LIES AUX AVANTAGES FISCAUX

Le DONATEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun avantage fiscal pouvant résulter d'un dispositif fiscal quelconque lors de l'acquisition de l'immeuble objet du présent acte et sis à : SAINT BERTHEVIN (53940) 42, rue de l'Ecrille.

VANNES (56000) 14, rue Paul Emile Victor.

LIES AU RISQUE DE REQUALIFICATION CIVILE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties :

- sur le risque civil de disqualification en donation simple de la présente donation-partage contenant des droits indivis entre les donataires, si le partage des biens présentement donnés n'intervient pas du vivant du donateur et avec son concours ;

- et notamment, sur les incidences civiles de la requalification en donation simple pouvant entraîner :

- . obligation au rapport concernant les biens donnés en avancement de part successorale ;

- . non-application de l'article 1078 du Code civil qui permet d'évaluer les biens donnés à la date de la donation-partage pour le calcul de la quotité disponible, et retour au droit commun de l'article 922 du Code civil ;

- . action en réduction de droit commun des donations prévue par l'article 921 du Code civil ;

- . et action en complément de part du partage à venir.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance dudit risque civil de requalification et requièrent le notaire soussigné de recevoir le présent acte sous forme de donation à titre de partage anticipé

FORMALITES

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière par les soins du notaire soussigné, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

La formalité fusionnée est requise en premier lieu auprès du service de la publicité foncière de la MAYENNE, chargé de percevoir la taxe et les présentes feront l'objet d'une publication ultérieure auprès du Service de la publicité foncière de VANNES 1.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement, dans les conditions prévues par les articles 2421 et 2423 du Code civil pour l'inscription des

hypothèques légales spéciales, il existe ou survient des inscriptions grevant un immeuble, du chef du DONATEUR ou de l'un d'eux ou des précédents propriétaires, les mainlevées et certificats de radiation devront être rapportés dans les quarante (40) jours de la dénonciation amiable qui en aura été faite au domicile élu prévu au présent acte.

LIQUIDATION DES DROITS - Service de la publicité foncière de la MAYENNE :

	Montant à payer
70 000,00 € X 0,6 % =	420,00 €
420,00 € X 2,37 % =	10,00 €
TOTAL =	430,00 €

Pour le calcul du montant de la contribution de sécurité immobilière, il est précisé que l'assiette de perception correspond à la valeur de la nue-propriété et à la plus élevée des valeurs afférentes aux usufruits.

	Montant à payer
70 000,00 € X 0,1 % =	70,00 €
35 000,00 € X 0,1 % =	35,00 €
TOTAL =	105,00 €

LIQUIDATION DES DROITS - Service de la publicité foncière de VANNES 1 :

	Montant à payer
115 000,00 € X 0,6 % =	690,00 €
690,00 € X 2,37 % =	16,00 €
TOTAL =	706,00 €

Pour le calcul du montant de la contribution de sécurité immobilière, il est précisé que l'assiette de perception correspond à la valeur de la nue-propriété et à la plus élevée des valeurs afférentes aux usufruits.

	Montant à payer
115 000,00 € X 0,1 % =	115,00 €
57 500,00 € X 0,1 % =	58,00 €
TOTAL =	173,00 €

Montant total de la taxe de publicité foncière : 1 136,00 €.

Montant total de la contribution de sécurité immobilière : 278,00 €.

NOTIFICATION

La présente mutation à titre gratuit sera notifiée à la société ou au groupement conformément aux dispositions du Code civil.

MODIFICATION DES STATUTS

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales, les associés de la société dénommée 3LM décident d'un commun accord de modifier l'article 7 des

statuts de ladite société comme suit :

« **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à 1 500 euros.

Il est divisé en 1 500 parts de 01 euros chacune, numérotées de 1 à 1500.

I/ A l'origine, lors de la constitution, le capital social était réparti de la manière suivante :

Monsieur Jacky LENAIN..... 375 parts

Madame Maryline LENAIN 375 parts

Madame Malika LENAIN..... 375 parts

Monsieur Teddy LENAIN..... 375 parts

II/ En conséquence de l'acte reçu par Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA, notaire à COSSE LE VIVIEN (Mayenne), ce jour, contenant donations de parts sociales par Monsieur et Madame Jacky LENAIN au profit de leurs deux enfants, Madame Malika LENAIN et Monsieur Teddy LENAIN, le capital social est actuellement réparti comme suit :

*** Parts sociales en pleine propriété :**

. Madame Malika LENAIN, à concurrence de 375 parts, en pleine propriété, numérotées de 1 à 375 ci 375 parts

. Monsieur Teddy LENAIN, à concurrence de 375 parts, en pleine propriété, numérotées de 376 à 750 ci 375 parts

*** Parts sociales démembrées :**

. Monsieur Jacky LENAIN, à concurrence de 375 parts, en usufruit, numérotées de 751 à 1 125 ci 375 parts

. Madame Maryline LENAIN à concurrence de 375 parts, en usufruit, numérotées de 1 126 à 1 500 ci 375 parts

. Madame Malika LENAIN, à concurrence de 375 parts, en nue-propriété numérotées de 751 à 1 125 ci 375 parts

. Monsieur Teddy LENAIN, à concurrence de 375 parts, en nue-propriété, numérotées de 1 126 à 1 500 ci 375 parts

TOTAL égal au nom de parts composant le capital social 1 500 parts »

Associés	En pleine propriété		En nue-propriété		En usufruit	
	Nombre	Numéros	Nombre	Numéros	Nombre	Numéros
M. Jacky LENAIN					375	751 à 1 125
Mme Maryline LENAIN					375	1 126 à 1 500
Mme Malika LENAIN	375	1 à 375	375	751 à 1 125		
Mr Teddy LENAIN	375	376 à 750	375	1 126 à 1 500		
Total	750		750		750	
	750		750 parts en démembrement			
			1 500 parts			

Dépôt au greffe du tribunal de commerce

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur, le présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société ou le groupement est immatriculé ; tous pouvoirs étant donnés à tous porteurs d'extraits, ou de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

REGISTRE DES TRANSFERTS

Le DONATAIRE adressera une copie du présent acte au siège de la société ou du groupement afin que soient accomplies les formalités de transfert sur le registre.

DECLARATIONS FINALES

1°/ SUR LES PARTIES

Le DONATEUR et les DONATAIRES COPARTAGES déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, et leur résidence.

En outre, le DONATEUR déclare que la présente donation n'est pas consentie en fraude du droit des tiers créanciers ou de personnes au profit desquelles il se serait constitué caution.

2°/ SUR LES BIENS

Le DONATEUR déclare :

- que les biens immobiliers compris aux présentes sont libres de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- et qu'ils sont francs et libres de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial ou hypothèque légale spéciale et de saisie.

Les déclarations qui précèdent concernant les droits grevant les biens immobiliers compris aux présentes sont confirmées par un état hypothécaire hors formalité délivré par tout service de la publicité foncière compétent.

- que les parts sociales données aux présentes sont libres de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;

- et qu'elles sont franches et libres de tout nantissement conventionnel, judiciaire ou légal, de tout privilège mobilier spécial de saisie.

Les déclarations qui précèdent concernant les droits grevant les parts sociales données aux présentes sont confirmées par un état des nantissements datant de moins de TROIS (3) mois, délivré par le greffe du tribunal de commerce de LAVAL.

3°/ SUR LA SOCIETE ET LES DROITS SOCIAUX

Le DONATEUR déclare que les parts données sont libres de tous nantissement ou saisie et que la société dans laquelle elles contribuent à la formation du capital n'est assujettie à aucune procédure collective résultant tant de la loi du 25 janvier 1985 que des textes antérieurs.

ELECTION DE DOMICILE

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

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres,

et le retour des pièces, domicile est élu en l'office notarial du notaire soussigné.

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le notaire soussigné a informé les parties des conséquences fiscales pouvant résulter de la vente des biens et droits immobiliers objet des présentes, notamment au titre de l'imposition sur les plus-values immobilières des particuliers.

FRAIS

Le DONATEUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

En outre tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires des évaluations, acceptés par les DONATAIRES COPARTAGES ou imposés par l'administration fiscale ainsi que toutes pénalités seront à la charge du DONATEUR.

REMISE DE TITRES

Les DONATAIRES COPARTAGES, se reconnaissent en possession des titres de propriété des biens objet des présentes.

Ils sont par ailleurs subrogés dans tous les droits du DONATEUR pour obtenir à leurs frais tous titres antérieurs dont ils pourraient avoir besoin.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...) ;
- 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 délégué, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 TRENTÉ (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (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 CINQ (5) ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les parties 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 DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

MEDIATION

MEDIATION ENTRE LES PARTIES

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter du contenu du présent acte, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediateur-notariat.notaires.fr/>.

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 par le notaire soussigné, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du

V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit Code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

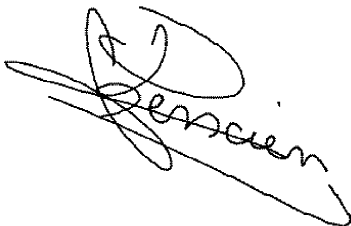
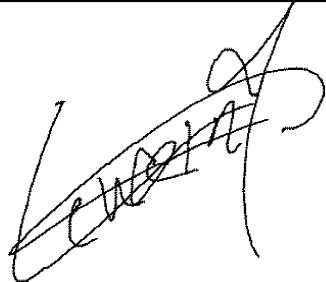
En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ou modifié par aucune contre-lettre contenant stipulation de soulte.

DONT ACTE

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA

M. Jacky Claude Michel LENAIN A signé A l'office Le 19 décembre 2025	
Mme Maryline Colette Emilienne GOBE A signé A l'office Le 19 décembre 2025	
Mme Malika Josiane LENAIN A signé A l'office Le 19 décembre 2025	
M. Teddy Eric LENAIN A signé A l'office Le 19 décembre 2025	