RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
SAINT-BRIEUC
Le 18/03/2025 Dossier 2025 00016421, référence 2204P01 2025 N 00725
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

réf : A 2025 05261 / FG/MS/NCH

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE HUIT MARS

Par-devant Maître Florent GICQUEL Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle "Soizick TROTEL, Florent GICQUEL", CRPCEN 22026, titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à ERQUY (22430), 5 rue Clemenceau, soussigné

Ont comparu, à l'effet d'établir le présent acte authentique contenant :

DONATION ENTRE VIFS

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Donateurs

Monsieur Denis Francis Pierre LEMELE, Directeur de mission, et Madame Fabienne LE MOAL, Chargée de relations publiques, demeurant à [redacted]

Nés, savoir :
Monsieur à [redacted] le [redacted]
Madame à [redacted]
Monsieur LEMELE et Madame [redacted] à la Mairie de RENNES (35000), le 04 septembre 2021, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.
Tous deux de nationalité [redacted]
Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE DONATEUR"
Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.
D'UNE PART

2) Donataire

Monsieur Kristen LEMELE, Etudiant, demeurant à [redacted]

Né à [redacted] le [redacted]
Célibataire.
N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "LE DONATAIRE"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le donateur :

- Monsieur Denis LEMELE et Madame Fabienne LE MOAL sont présents.

En ce qui concerne le donataire :

- Monsieur Kristen LEMELE est présent.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

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

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

EXPOSE

Préalablement à la donation objet des présentes, les comparants exposent ce qui suit :

1° Constitution de la société - La société "3LM" a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à RENNES du 24 décembre 2019.

La société a été immatriculée le 06 janvier 2020 auprès du registre du commerce et des sociétés sous le numéro 880 299 052. Il n'est pas, à ce jour, intervenu de modification.

Un extrait K bis de la société a été délivré par le greffe du tribunal de commerce de RENNES, en date du 03 mars 2025.

La société est actuellement gérée par Monsieur Denis LEMELE et Madame Fabienne LE MOAL, les associés, nommé aux termes de l'article 21 des statuts.

La nomination dudit gérant figure dans l'extrait K bis de la société.

2° Caractéristiques de la société

Forme : Société civile.
Dénomination : "3LM",
Siège social : RENNES (35200), 14, Rue Albert Thomas.
Objet social :

- l'acquisition, la construction, l'amélioration, la gestion et, plus généralement, l'exploitation par location ou autrement, y compris par la mise à

disposition gratuite au profit des associés, de tous biens ou droits immobiliers à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,

- la prise de participations et la gestion de celles-ci dans toutes sociétés immobilières,
- la conclusion de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse, avec ou sans garanties hypothécaires destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société,
- l'exclusion des règles de l'indivision,
- la propriété et la gestion, directe ou indirecte, de tout portefeuille de valeurs mobilières ainsi que toutes opérations financières quelconques pouvant s'y rattacher, incluant l'achat et la vente de tout support de placements financiers, tels que valeurs mobilières, parts d'OPCVM, la souscription de tout contrat de capitalisation, la détention de toutes liquidités en euros ou en toute monnaie étrangère,
- le cautionnement personnel ou la constitution de garantie sur les biens sociaux pour sûreté des dettes contractées par les associés dans l'intérêt de la société,
- l'aliénation, par tout moyen, du ou des biens appartenant à la société à condition que ces opérations demeurent exceptionnelles et ne remettent pas en cause le caractère civil de la société.
- Et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter la réalisation, à condition toutefois, d'en respecter le caractère civil.

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

Capital social : MILLE EUROS (1.000,00 €), divisé en 100 parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune.

Numérotation des parts : de 1 à 100.

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

Titulaire	Nombre de parts	Montant nominal	Montant total
Monsieur Denis LEMELE	50 (numérotées de 1 à 50)	10 €	500 €
Madame Fabienne LEMELE née LE MOAL	50 (numérotées de 51 à 100)	10 €	500 €
TOTAL			1000 €

4° Régime fiscal - La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

5° Cession de parts et agrément – Aux termes de l'article 15 des statuts, la cession de parts est réglementée de la manière suivante :

CHAPITRE 3 - CESSION DES PARTS ENTRE VIFS

ARTICLE 13-FORME DES CESSIONS

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous signature privée.

Conformément aux dispositions du Code civil :

- Toute cession prendra effet au jour de la date de l'acte entre le cédant et le cessionnaire.
- Elle devra être notifiée à la société pour lui être opposable, sauf si la société en prend acte par ses représentants es-qualités.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession.

ARTICLE 14 - TRANSMISSIONS OU CESSIONS NON SOUMISES A AGREMENT PREALABLE

Les parts sont librement cessibles ou transmissibles entre associés.

ARTICLE 15 - TRANSMISSIONS OU CESSIONS NECESSITANT UN AGREMENT PREALABLE

1 - Cessions concernées

Les dispositions qui suivent, concernant la procédure d'agrément, sont applicables à toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, apports par voie de fusion, scission ou assimilés, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'article précédent.

2 - Organe compétent

L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

3 - Procédure

La procédure d'agrément intervient conformément aux prescriptions du Code civil et du décret du 3 Juillet 1978.

6° Autres informations préalables concernant la société "3LM" -

Aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine MENANTEAU-VAILHEN, notaire à LIFFRE, la société 3LM a acquis de :

Monsieur Frédéric François Ludovic **FEILLAIS**, sans profession, demeurant à SAINT-BRIEUC (22000) 1 rue Notre Dame.

[redacted] le [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé à RENNES (ILLE-ET-VILAINE) (35000) 13 à 19 Square des Cloteaux.

Ledit ensemble immobilier situé dans la partie Est du secteur, comprenant un bâtiment dit "Bâtiment C", portant les numéros 13, 14, 15, 16,

17, 18 et 19, édifié sur terra plein, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
MN	128	13 square des Cloteaux	00 ha 22 a 70 ca

Et à titre indivis :

Section	N°	Lieudit	Surface
MN	200	square des Cloteaux	02 ha 67 a 30 ca
MN	201	square des Cloteaux	00 ha 21 a 49 ca

Total surface : 02 ha 88 a 79 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de 1970,58/10000.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro quatre-vingt-dix-neuf (99)

Une CAVE portant le numéro 3 au plan des caves.

Et les trois virgule quatre-vingt-dix-neuf /dix millièmes (3,99 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114)

Un APPARTEMENT portant le n° 3478, comprenant :

entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, wc, cabinet de toilette, penderie et placards.

Et les cent cinquante-huit virgule douze /dix millièmes (158,12 /10000 èmes) des parties communes générales.

Moyennant le prix principal de CENT QUATRE MILLE SIX CENT TRENTE-DEUX EUROS (104 632,00 EUR) s'appliquant :

• aux **MEUBLES** à concurrence de : CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT-DEUX EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (5 282,76 EUR),

• au **BIEN** à concurrence de : QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (99 349,24 EUR).

Les déclarations suivantes ont été faites dans l'acte d'acquisition :

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (99 349,24 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour auprès de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE RENNES ROOSEVELT, Société coopérative de crédit à capital variable dont le siège est à RENNES (35200), 56 Boulevard Franklin Roosevelt, identifiée au SIREN sous le numéro 777 735 655 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES

Les principales caractéristiques des prêts sont les suivantes :

1ent/

Prêt CREDIT A TAUX FIXE N° DD16223600 d'un montant de SOIXANTE

MILLE EUROS (60 000,00 EUR), remboursable en 96 mensualités hors période d'anticipation et de modulation, au taux annuel fixe de 0,88 %.
Le paiement de la première échéance aura lieu le 10 juillet 2020 et celui de la dernière échéance, compte-tenu de l'allongement maximum de 36 mois, le 10 juin 2031.
Date de péremption de l'inscription : DIX JUIN DEUX MIL TRENTE-DEUX.
2ent/
Prêt CREDIT A TAUX FIXE N° DD16223601 d'un montant de CINQUANTE SIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (56 991,00 EUR), remboursable en 168 mensualités hors période d'anticipation et de modulation, au taux annuel de 1,08 %.
Le paiement de la première échéance aura lieu le 10 juillet 2020 et celui de la dernière échéance, compte-tenu de l'allongement maximum de 36 mois, le 10 juin 2037.
Date de péremption de l'inscription : DIX JUIN DEUX MIL TRENTE-HUIT.
PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS
Aux termes de l'acte susvisé l'ACQUEREUR s'est engagé auprès du PRETEUR à employer la somme de quatre-vingt-dix-neuf mille trois cent quarante neuf euros et vingt-quatre centimes (99 349,24 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.
L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de quatre-vingt-dix-neuf mille trois cent quarante-neuf euros et vingt-quatre centimes (99 349,24 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.
Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le PRETEUR se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.
Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.
HYPOTHEQUE COMPLEMENTAIRE
En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de dix-sept mille six cent quarante et un euros et soixante-seize centimes (17 641,76 eur) due au PRETEUR en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit PRETEUR, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.
Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

La copie du bilan de la société 3LM au 31 décembre 2024 est demeurée ci-annexée.

Il en résulte que la valeur vénale de la part est de CINQ CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET UN CENTIME (555,01 €).

Cela exposé, il est passé à la donation objet du présent acte.

OBJET DU CONTRAT

Monsieur et Madame LEMELE font donation entre vifs, chacun pour moitié et en avancement de part successorale, au donataire qui accepte,

BIENS DE COMMUNAUTE

ARTICLE 1.

De l'usufruit de :

1 part numérotée 49 appartenant à Monsieur Denis LEMELE, de CINQ CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET UN CENTIME (555,01 €) en pleine propriété, dans la société "3LM" désignée dans l'exposé préalable.

La propriété des parts sociales objet de la présente donation résulte des statuts de la société, ayant été attribuées au donateur lors de la constitution en rémunération de son apport numéraire.

Evaluation - La part présentement donnée est estimée à la somme de DEUX CENT VINGT-DEUX EUROS (222,00 €), compte tenu de l'âge de l'usufruitier, l'usufruit est évalué à 40%, soit la somme de DEUX CENT VINGT-DEUX EUROS (222,00 €), la nue-propriété étant évaluée à 60%, soit TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS ET DEUX CENTIMES (333,02 €).

Tel que l'ensemble du ou des biens ci-dessus désignés sera indistinctement dénommé dans la suite de l'acte "le bien" ou "les biens".

BIENS DE COMMUNAUTE

ARTICLE 2.

De la nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

48 parts numérotées de 1 à 48 appartenant à Monsieur Denis LEMELE, de CINQ CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET UN CENTIME (555,01 €) chacune en pleine propriété, dans la société "3LM" désignée dans l'exposé préalable.

La propriété des parts sociales objet de la présente donation résulte des statuts de la société, ayant été attribuées au donateur lors de la constitution en rémunération de son apport numéraire.

Evaluation - Les parts présentement données sont estimées en pleine propriété à la somme de VINGT-SIX MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (26.640,48 €).

L'usufruit à déduire de la pleine-propriété pour évaluer la nue-propriété est estimé à 40 %, eu égard à l'âge de l'usufruitier, soit DIX MILLE SIX CENT CINQUANTE SIX EUROS ET DIX NEUF CENTIMES (10.656,19 €).

Soit une valeur donnée de QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (15.984,29 €).

Tel que l'ensemble du ou des biens ci-dessus désignés sera indistinctement dénommé dans la suite de l'acte "le bien" ou "les biens".

BIENS DE COMMUNAUTE

ARTICLE 3.

De l'usufruit de :

1 part numérotée 99 appartenant à Madame Fabienne LE MOAL, de CINQ CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET UN CENTIME (555,01 €) en pleine propriété, dans la société "3LM" désignée dans l'exposé préalable.

La propriété des parts sociales objet de la présente donation résulte des statuts de la société, ayant été attribuées au donateur lors de la constitution en rémunération de son apport numéraire.

Evaluation - La part présentement donnée est estimée à la somme de DEUX CENT VINGT-DEUX EUROS (222,00 €), compte tenu de l'âge de l'usufruitier, l'usufruit est évalué à 40%, soit la somme de DEUX CENT VINGT-DEUX EUROS (222,00 €), la nue-propriété étant évaluée à 60%, soit TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS ET DEUX CENTIMES (333,02 €).

Tel que l'ensemble du ou des biens ci-dessus désignés sera indistinctement dénommé dans la suite de l'acte "le bien" ou "les biens".

BIENS DE COMMUNAUTE

ARTICLE 4.

De la nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

48 parts numérotées de 51 à 98 appartenant à Madame Fabienne LE MOAL, de CINQ CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET UN CENTIME

(555,01 €) chacune en pleine propriété, dans la société "3LM" désignée dans l'exposé préalable.

La propriété des parts sociales objet de la présente donation résulte des statuts de la société, ayant été attribuées au donateur lors de la constitution en rémunération de son apport numéraire.

Evaluation - Les parts présentement données sont estimées à la somme de VINGT-SIX MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (26.640,48 €) en pleine propriété.

L'usufruit à déduire de la pleine-propriété pour évaluer la nue-propriété est estimé à 40 %, eu égard à l'âge de l'usufruitier, soit DIX MILLE SIX CENT CINQUANTE SIX EUROS ET DIX NEUF CENTIMES (10.656,19 €).

Soit une valeur donnée de QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (15.984,29 €).

Tel que l'ensemble du ou des biens ci-dessus désignés sera indistinctement dénommé dans la suite de l'acte "le bien" ou "les biens".

PROPRIETE - JOUISSANCE

Entrée en jouissance - Réserve et stipulation d'usufruit - Le donataire n'aura la jouissance du bien donné qu'à compter du décès du survivant des donateurs.

En effet, ces derniers s'en réservent, leur vie durant, l'usufruit et réservent et constituent à titre gratuit l'usufruit viager du bien donné au profit du survivant d'eux, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Ces réserve et stipulation sont expressément acceptées par le donataire comme condition essentielle de la présente donation.

Qualité d'associé - Le donataire des parts sociales jouit à compter de ce jour de toutes les prérogatives et assume toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts.

Conditions relatives aux parts sociales - Le donataire déclare avoir pris connaissance des statuts de la société dont s'agit et s'engage par les présentes à les respecter. Il déclare en outre avoir eu la possibilité de consulter tous documents qu'il jugeait nécessaires.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Entrée en jouissance - Le donataire aura l'usufruit du bien donné à compter de ce jour et pour sa vie durant, la nue-propriété restant appartenir au donateur pour les parts données en usufruit.

L'usufruitier sera dispensé de donner caution et de faire dresser un état.

Le donataire aura la nue-propriété du bien donné à compter de ce jour

et jusqu'au décès du survivant des donateurs, l'usufruit restant appartenir au donateur pour les parts données en nue-propriété.

L'usufruitier sera dispensé de donner caution et de faire dresser un état.

Conditions relatives aux parts sociales - Le donataire déclare avoir pris connaissance des statuts de la société dont s'agit et s'engage par les présentes à les respecter. Il déclare en outre avoir eu la possibilité de consulter tous documents qu'il jugeait nécessaires.

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

Le donateur stipule expressément l'interdiction de mise en garantie des biens donnés objets des présentes, par le donataire, et ce sa vie durant.

La nullité de l'acte et la révocation de la donation pourront être prononcés, à moins que le donateur n'ait donné préalablement son accord exprès.

DROIT DE RETOUR

Le donateur fait réserve expresse du droit de retour à son profit sur les biens donnés pour le cas où le donataire viendrait à décéder avant lui sans enfant ni descendant, et pour le cas encore où ceux qu'il aurait laissés viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le donateur.

Il est ici précisé qu'un descendant renonçant ne peut faire obstacle au droit de retour qu'il soit légal ou conventionnel au cas de prédécès du donataire, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation (1ère chambre civile n°585 du 23 mai 2012).

La réserve du droit de retour ci-dessus fera obstacle aux avantages en usufruit que le donataire pourrait consentir au profit de son conjoint soit par donation soit par testament.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

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

CONDITION D'EXCLUSION DE LA COMMUNAUTE EVENTUELLE EN CAS DE MARIAGE OU D'INDIVISION EVENTUELLE EN CAS DE PACS DU DONATAIRE

Le donateur stipule expressément, comme condition de la présente donation, qu'en cas de mariage ou de conclusion d'un pacte civil de solidarité du donataire, les biens objets de la présente donation, ne feront pas partie de la communauté ou de l'indivision éventuelle qui pourra exister entre le donataire et son conjoint ou partenaire, jusqu'au décès du survivant des donateurs.

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

RAPPORT - PARTS SOCIALES

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le donataire à raison de la présente donation.

PRESOMPTION DE L'ARTICLE 751 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

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

CONSEQUENCES SUCCESSORALES DE LA PRESENTE DONATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que toute donation constitue une avance sur la succession qui devra être prise en compte le jour du décès du donateur, non pas pour la valeur du bien donné à ce jour, mais pour sa valeur en pleine propriété compte tenu de l'état du bien donné au jour de la signature de présentes.

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

FORMALITES - FISCALITE

Signification - dispense - La cession résultant de la présente donation est dispensée de signification à la société conformément à l'article 1690 du Code civil et à l'article 13 des statuts, car tous les associés de la SCI 3LM sont présents.

Modification des statuts - Suite à la présente donation, les statuts de la société dénommée 3LM seront modifiés comme suit :

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

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €), divisé en 100 parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associés, savoir :

Titulaire	Nombre de parts			Numérotation
	En pleine propriété	En usufruit	En nue-propriété	
Monsieur Denis LEMELE	1	48	1	Parts en usufruit : De n° 1 à n° 48 Part en nue-propriété : n° 49 Part en pleine propriété : n° 50
Madame Fabienne LE MOAL	1	48	1	Parts en usufruit : De n° 51 à n° 98 Part en nue-propriété : n° 99 Part en pleine propriété : n° 100
Monsieur Kristen LEMELE	0	2	96	Parts en nue-propriété : De n° 1 à n° 48 et n° 51 à n° 98 Parts en usufruit : n° 49 et n° 99

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

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

PARTS TAXABLES

Le montant des droits du donataire dans la présente donation s'établit de la manière suivante :

Donation par Monsieur Denis LEMELE :

Biens donnés - 16.206,29 €

Lien de parenté - Il déclare qu'il est fils du donateur.

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

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

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

Donation par Madame Fabienne LE MOAL :

Biens donnés - 16.206,29 €

Lien de parenté - Il déclare qu'il est fils de la donatrice.

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

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

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

LIQUIDATION DES DROITS

Donation par Monsieur Denis LEMELE :

Base d'imposition.....16.206,29 €
A déduire : abattement.....100.000,00 €
Abattement résiduel disponible.....83.793,71 €
Soit un montant taxable de.....0,00 €

Donation par Madame Fabienne LE MOAL :

Base d'imposition.....16.206,29 €
A déduire : abattement.....100.000,00 €
Abattement résiduel disponible.....83.793,71 €
Soit un montant taxable de.....0,00 €

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront acquittés par le donateur qui s'y oblige.

Droit fixe pour réversion d'usufruit

En outre, la présente réversion d'usufruit est soumise au droit fixe d'enregistrement prévu par l'article 680 du Code général des impôts.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

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

Elles déclarent en outre :

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

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

DOMICILE

Les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective.

REMISE DE TITRES

Le donateur, selon le cas, ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais le donataire sera subrogé dans tous les droits pour se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant les biens faisant l'objet du présent acte.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

AIDE SOCIALE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, des dispositions de l'article L.132-8 du Code de l'action sociale et des familles, instituant un recours contre le donataire lorsqu'une donation est intervenue

postérieurement à une demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.

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

FORCE PROBANTE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la valeur exacte des biens donnés ; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant modification de la valeur des biens.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

Pour assurer leur publicité, les biens immobiliers sont diffusés par annonce sur le site internet du Responsable de traitement et des sites partenaires.

Dans le cadre de la négociation immobilière, les données sont conservées jusqu'à 6 mois pour les données liées à la recherche d'un bien en l'absence de renouvellement de la demande. Les données nécessaires au traitement sont supprimées ou archivées après le solde des comptes ou la ruptures des relations contractuelles. S'agissant des suites de la négociation, les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : [redacted]

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE sur support électronique

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

Fait et passé à [redacted]

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé

permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Florent GICQUEL

Monsieur Denis LEMELE a signé à ERQUY le 08 mars 2025	[redacted]
Madame Fabienne LE MOAL a signé à ERQUY le 08 mars 2025	
Monsieur Kristen LEMELE a signé à ERQUY le 08 mars 2025	[redacted]
et le notaire Me GICQUEL Florent a signé à ERQUY L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE HUIT MARS	[redacted]

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 19 pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.
Fait à [redacted] le 21 Mars 2025

