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

25113101

ABA/ABA/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT TROIS JUILLET
A [redacted] (Calvados), 12 rue du Tour de Terre,
PARDEVANT Maître Alix BARRÉ Notaire associé de la SELARL dénommée « D&A », titulaire d'un office notarial situé 12 rue du Tour de Terre, à [redacted] (14000), identifié sous le numéro CRPCEN 14098,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Monsieur Hervé Charles Eugène **MESLIN**, expert-comptable retraité, et Madame Martine Monique Rolande **GUESNON**, retraitée, demeurant ensemble à [redacted]
Monsieur est né à [redacted] (14000) le [redacted]
Madame est née à [redacted] (14320) le [redacted]
[redacted] à la mairie de CORMELLES-LE-ROYAL (14123) le 4 juin 1983 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques COQUELIN, notaire à EVRECY (14210), le 27 mai 1983.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité [redacted]
Madame est de nationalité [redacted]
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Lesquels sont présents à l'acte.

Ci-après dénommés le **"DONATEUR"**,

Donataires

Madame Estelle Emmanuelle Florence **MESLIN**, directrice, demeurant à [redacted]
Née à [redacted] le [redacted]
[redacted]
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Laquelle est présente à l'acte.

Monsieur Paul Laurent Guillaume **MESLIN**, cavalier, demeurant à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Lequel est présent à l'acte.

Ci-après dénommée le **"DONATAIRE"**.

SEULS ENFANTS du "DONATEUR" et ses seuls présomptifs héritiers, ainsi déclaré.

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

Le mot "**DONATEUR**" sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.
Les mots "**DONATAIRE**" ou "**DONATAIRES**" désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent :

- Que leur état civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'ils ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides

sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander dans les dix ans suivant la présente donation, l'Etat ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant les donateurs :

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

Concernant les donataires :

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

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

EXPOSE

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.

Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou indivis.

OBJET DE LA DONATION

DONATEUR et **DONATAIRES** exposent ce qui suit :

Les biens objet des présentes dépendant de la société dénommée « 2EIP ». Pour la parfaite compréhension des présente les parties précisent que ladite société est une société civile immobilière dont le siège est situé [redacted] (14150), au capital social de 1 000 euros, immatriculée au R.C.S de CAEN et identifiée le numéro SIREN 950 782 029.
Un extrait KBIS de ladite société est demeuré annexé.

Les statuts de ladite société ont été établis par acte authentique reçu par Maître Xavier BARRÉ, notaire à CAEN le 15 février 2023 et régulièrement enregistrés auprès du service de l'enregistrement de CAEN le 24 mars 2023.
La société a été constituée pour 99 ans à compter de son immatriculation.

Objet social :
La société a pour objet : *« l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.*
Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.
En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.»

Gérance :
Aux termes des statuts constitutifs : Monsieur Hervé MESLIN et Madame Martine MESLIN née GUESNON, ont été nommés gérants pour une durée illimitée.

Capital social :
Le capital social, entièrement libéré, est d'un montant MILLE EUROS (1 000,00 EUR). Il est divisé en 1000 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés fondateurs en proportion de leurs apports lors de la constitution de la société, savoir :
- Monsieur Hervé MESLIN à concurrence de 600 parts, portant les numéros 1 à 600, en rémunération de son apport en numéraire.
- Madame Martine GUESNON à concurrence de 100 parts portant les numéros 601 à 700, en rémunération de son apport en numéraire.
- Madame Estelle MESLIN à concurrence de 100 parts portant les numéros 701 à 800, en rémunération de son apport en numéraire.
- Monsieur Paul MESLIN à concurrence de 100 parts portant les numéros 801 à 900, en rémunération de son apport en numéraire.
- La société dénommée HM INVEST à concurrence de 100 parts portant les numéros 901 à 1000, en rémunération de son apport en numéraire

Régime fiscal :
La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Patrimoine de la société :
La société a notamment fait l'acquisition, suivant acte reçu par Maître Jessie BISSON, notaire de la Société Civile Professionnelle «SCP Florence BODARD et Emilie BROHIER», titulaire d'un Office Notarial à LISIEUX, 14, Avenue Sainte-Thérèse,14, Avenue Sainte-Thérèse, avec la participation de Maître Xavier BARRÉ, notaire à CAEN, en date du 18 juillet 2023, d'une parcelle de terrain à bâtir

formant le lot numéro 9 du lotissement " Les Jardins de l'Eglise", située à ANISY (CALVADOS) 14610, Chemin D'Anguerny, moyennant le prix de CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE EUROS (174.000,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

Le financement de l'acquisition (prix et frais) et l'édification de la maison qui a suivi l'acquisition a été réalisé notamment au moyen d'un prêt consenti par la banque CICI NORD OUEST d'un montant en principal de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 EUR) et divers apports en compte courant d'associé réalisés par Monsieur Hervé MESLIN et la société HM INVEST. En conséquence, le passif de la société formé du montant du capital restant à rembourser sur l'emprunt et des apports en compte courant forment un montant supérieur à la valeur vénale actuelle de la maison, laquelle constitue l'unique actif de la société, qui ne dispose d'aucune trésorerie.

En conséquence les associés déclarent, notamment compte tenu de ce qui précède, que valeur des capitaux propres réévalués, est négative.
Pour l'établissement du présent acte, les associés déclarent que la valeur unitaire d'une part sociale n'est pas supérieure à la valeur d'une part dans le capital social, et conviennent de retenir une valeur de UN EURO (1,00 EUR), pour une part sociale.

Agrément – mutation :
Il résulte de l'article 11 des statuts ce qui suit :
« Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. »
L'ensemble des associés étant présents et intervenant aux présent acte, ils consentent à la présente donation-partage et agréent les donataires.

ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES REINCORPORÉES

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation qu'il entend réincorporer aux présentes. Il ne sera tenu compte des donations antérieures que dans le cadre des déclarations fiscales en fin d'acte.

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

DONATION – PARTAGE

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil.

Aux **DONATAIRES,** présomptifs héritiers, ici présents et qui acceptent,

DE LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.

PLAN

Les présentes sont divisées en cinq parties :

Première partie :	**Masse des biens donnés et à partager**
Deuxième partie :	**Attributions**
Troisième partie :	**Caractéristiques - Conditions**
Quatrième partie :	**Formalités – Fiscalité**
Cinquième partie :	**Dispositions diverses - Clôture**

- PREMIERE PARTIE –

MASSE DES BIENS DONNÉS ET A PARTAGER

Monsieur Hervé MESLIN fait donation de la nue-propriété de 598 parts sociales lui appartenant dépendant de la société 2EIP, ci-dessus plus amplement nommée, numérotées de 3 à 600.

Madame Martine MESLIN fait donation de la nue-propriété de 98 parts sociales lui appartenant dépendant de la société 2EIP, ci-dessus plus amplement nommée, numérotées de 603 à 700.

Ils déclarent que :
- La valeur d'une part sociale s'établit à UN EURO (1,00 EUR).
- La valeur de 696 parts sociales s'établit à SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (696,00 EUR)

Soit pour la nue-propriété transmise, évaluée à 60% de la pleine propriété par référence au barème fiscal de l'article 669 du CGI, compte tenu de l'âge du **DONATEUR** une valeur de : 60% X 598 € = TROIS CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (358,80 EUR).

Soit pour la nue-propriété transmise, évaluée à 60% de la pleine propriété par référence au barème fiscal de l'article 669 du CGI, compte tenu de l'âge du **DONATEUR** une valeur de : 60% X 98 € = CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (58,80 EUR).

VALEUR TOTALE DE LA MASSE : QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (417,60 EUR).

FORMATION DES LOTS

La présente donation-partage porte sur les biens ci-après désignés répartis dans les lots établis par le DONATEUR avec le consentement des DONATAIRES.

LOT UN - DONNE PAR M. HERVE MESLIN

La nue-propriété de deux cent quatre-vingt-dix-neuf (299) parts de la société dénommée 2EIP, ci-dessus plus amplement désignée, numérotées de 3 à 301.

Evaluation :
D'une valeur en pleine propriété de :
DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS, ci 299,00 EUR

Soit une valeur en nue-propriété donnée de :
CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES ci 179,40 EUR

LOT DEUX - DONNE PAR M. HERVE MESLIN

La nue-propriété de deux cent quatre-vingt-dix-neuf (299) parts de la société dénommée 2EIP, ci-dessus plus amplement désignée, numérotées de 302 à 600.

Evaluation :
D'une valeur en pleine propriété de :
DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS, ci 299,00 EUR

Soit une valeur en nue-propriété donnée de :
CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES ci 179,40 EUR

LOT TROIS - DONNÉ PAR MME MARTINE MESLIN

La nue-propriété de quarante-neuf (49) parts de la société dénommée 2EIP, ci-dessus plus amplement désignée, numérotées de 603 à 651.

Evaluation :
D'une valeur en pleine propriété de :
QUARANTE-NEUF EUROS, ci 49,00 EUR

Soit une valeur en nue-propriété donnée de :
DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES, ci 19,60 EUR

LOT QUATRE - DONNÉ PAR MME MARTINE MESLIN

La nue-propriété de quarante-neuf (49) parts de la société dénommée 2EIP, ci-dessus plus amplement désignée, numérotées de 652 à 700.

Evaluation :
D'une valeur en pleine propriété de :
QUARANTE-NEUF EUROS, ci 49,00 EUR

Soit une valeur en nue-propriété donnée de :
DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES, ci 19,60 EUR

- DEUXIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS

Le DONATEUR, usant de la faculté réservée par l'article 1075 du Code civil, procède ainsi qu'il suit à l'attribution des lots ci-dessus formés.

DROITS DES PARTIES - REPARTITION EGALITAIRE

Les biens donnés et à partager seront répartis égalitairement entre les **DONATAIRES**, à concurrence de moitié chacun et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.
Chaque donataire a droit à des biens pour une valeur de : DEUX CENT HUIT EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (208,80 EUR).

ATTRIBUTION

Il est attribué à Madame Estelle MESLIN :
Le lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » pour une valeur de 179,40 EUR
Le lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** » pour une valeur de 19,40 EUR
TOTAL RECU : 208,80 EUR.

Soit un montant égal à ses droits.

Il est attribué à Monsieur Paul MESLIN :
Le lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » pour une valeur de 179,40 EUR
Le lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** » pour une valeur de 19,40 EUR
TOTAL RECU : 208,80 EUR.

Soit un montant égal à ses droits.

- TROISIEME PARTIE - CARACTERISTIQUES - CONDITIONS

CARACTERISTIQUES

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie à titre d'**avancement de part successorale**. Les biens donnés s'imputent sur la part de réserve des **DONATAIRES** conformément à l'article 1077 du Code civil.

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

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants vivants ou représentés ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE ET SOCIETE D'ACQUET

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce

soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.
Il en sera également de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.
Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

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

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de tout régime de l'indivision du PACS présente ou à venir des **DONATAIRES**.
Il en sera également de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

- **le DONATAIRE et tous ses descendants**, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant lui,

- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le retour aura lieu de plein droit.

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la réserve d'usufruit stipulée aux présentes.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :
" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.
Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

ACTION REVOCATOIRE

À défaut par le **DONATAIRE**, d'exécuter les conditions de la présente donation, le **DONATEUR** pourra, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :
Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*
Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*
1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;
2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;
3° S'il lui refuse des aliments."

EXECUTION DES DONS ET LEGS AU PROFIT DU CONJOINT DU DONATAIRE ET EXERCICE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** entend, que l'exercice du droit de retour ci-dessus prévu ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou legs mais en usufruit seulement que les **DONATAIRES** pourraient faire au profit de leur conjoint sur tous les biens reçus.

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour, le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

En matière de droit de vote :

Les dispositions statutaires sont ci-après littéralement reproduites

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

Il est néanmoins précisé :

- *Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.*
- *Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.*
- *Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.*
- *Que le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.*
- *Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance. »*

En matière de répartition des bénéfices et des pertes :

Les dispositions statutaires sont ci-après littéralement reproduites
« DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES
Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra à l'usufruitier. »

SUBROGATION

En cas d'apports des titres présentement donnés à une autre société avec l'accord exprès du **DONATEUR**, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres nouvellement acquis en remploi.

En cas de cession des titres présentement donnés ou de tous biens qui leur seraient subrogés avec l'accord exprès du **DONATEUR**, les **DONATAIRES** s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci. Ils devront, 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 les titres nouvellement acquis.

Dans l'hypothèse où les sommes seraient placées sur un compte portant intérêts, l'usufruitier percevra seul les intérêts.

DECHARGE RESPECTIVE

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits dans la présente donation-partage.
En conséquence, ils se consentent respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent à jamais s'inquiéter ni se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

- QUATRIEME PARTIE -

FORMALITÉS

Modification des statuts
Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :
*« **Article 7 . Capital social***
Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Il est divisé en 1000 parts, de UN EURO (1.00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés comme suit :

- *Monsieur Hervé MESLIN à concurrence de*
  - *2 parts en pleine propriété portant les numéros 1 et 2*
  - *598 parts en usufruit portant les numéros 3 à 600*

- *Madame Martine GUESNON à concurrence de :*
  - *2 parts en pleine propriété portant les numéros 601 et 602*
  - *98 parts en usufruit portant les numéros 603 à 700.*

- *Madame Estelle MESLIN à concurrence de :*
  - *100 parts en pleine propriété portant les numéros 701 à 800,*
  - *299 parts en nue-propriété sous l'usufruit de Monsieur Hervé MESLIN, portant les numéros 3 à 301.*
  - *49 parts en nue-propriété sous l'usufruit de Madame Martine MESLIN, portant les numéros 603 à 651.*

- *Monsieur Paul MESLIN à concurrence de :*
    - *100 parts en pleine propriété portant les numéros 801 à 900,*
    - *299 parts en nue-propriété sous l'usufruit de Monsieur Hervé MESLIN, portant les numéros 302 à 600.*
    - *49 parts en nue-propriété sous l'usufruit de Madame Martine MESLIN, portant les numéros 652 à 700*

- *La société dénommée HM INVEST à concurrence de 100 parts en pleine propriété portant les numéros 901 à 1000.*

Cette répartition résulte :
- Des apports en numéraires des associés fondateurs à la constitution de la société,
- De la donation-partage de la nue-propriété de 696 parts sociales par Monsieur et Madame Hervé MESLIN à Madame Estelle MESLIN et Monsieur Paul MESLIN, suivant acte reçu par Maître Alix BARRÉ, le 23 juillet 2025. »

Publication
Un extrait du présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné ou tout cabinet formaliste spécialisé.

Forme - condition et opposabilité des mutations :
La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte de Commissaire de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.
En l'espèce, Monsieur Hervé MESLIN et Madame Martine MESLIN, co-gérants, interviennent aux présentes à l'effet de reconnaître la présente mutation comme valablement signifiée.
La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

FISCALITÉ

DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit, antérieurement à ce jour, en dehors des donations ci-après consenties depuis moins de quinze ans et pour lesquelles les **DONATAIRES** effectuent le rapport fiscal :

Concernant les donations effectuées par Monsieur Hervé MESLIN :

1/ Monsieur Hervé MESLIN déclare avoir consenti à Madame Estelle MESLIN, un don manuel de somme d'argent d'un montant de 17.500€ effectué le 29 octobre 2014 et enregistré auprès du service des impôts de RENNES EST le 29 septembre 2016. Ledit don s'est imputé sur l'abattement ordinaire prévu par l'article 779 du Code général des impôts. L'abattement ordinaire disponible était d'un montant de 100.000€. Par suite de cette donation l'abattement ordinaire résiduel entre Monsieur Hervé MESLIN et Madame Estelle MESLIN est de 82.500€.

2/ Monsieur Hervé MESLIN déclare avoir consenti à Monsieur Paul MESLIN, un don manuel de somme d'argent d'un montant de 50.000€ effectué le 18 août 2016 et enregistré auprès du service des impôts de CAEN 1 le 24 août 2016. Ledit don s'est imputé sur l'abattement spécial prévu par l'article 790G du Code Général des Impôts à hauteur du montant disponible soit, 31.865€ et pour le surplus, soit 18.135€ sur l'abattement ordinaire prévu par l'article 779 du Code général des impôts. Par suite de cette donation l'abattement spécial de don de somme d'argent est épuisé. L'abattement ordinaire disponible était d'un montant de 100.000€. Par suite de cette donation, l'abattement ordinaire résiduel entre Monsieur Hervé MESLIN et Monsieur Paul MESLIN est de 81.865€.

3/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier BARRÉ, notaire à CAEN, le 31 juillet 2019, Monsieur et Madame Hervé MESLIN à leurs deux enfants, suivant acte; aux termes dudit acte chacun des donataires ont reçu de leur père DONATEUR, des parts sociales pour un montant de 81 668€.
Ces donations se sont imputées sur les abattements ordinaires disponibles prévu par l'article 779 du Code général des impôts.
L'abattement ordinaire disponible pour Madame Estelle MESLIN était d'un montant de 82 500€. Par suite de cette donation, l'abattement ordinaire résiduel entre Monsieur Hervé MESLIN et Madame Estelle MESLIN est de 832€.
L'abattement ordinaire disponible pour Monsieur Paul MESLIN était d'un montant de 81 865€. Par suite de cette donation, l'abattement ordinaire résiduel entre Monsieur Hervé MESLIN et Monsieur Paul MESLIN est de 197€.

SITUATION FISCALE

Mme Estelle MESLIN a reçu de M. Hervé MESLIN

Un don manuel de sommes d'argent enregistré le 29/11/2016		17 500,00 €
Abattement spécial disponible à l'époque 790G CGI		31 865,00 €
Abattement ordinaire disponible à l'époque 779 CGI		100 000,00 €
Abattement spécial (790G CGI) utilisé		- €
Abattement ordinaire (779 CGI) utilisé	-	17 500,00 €
Abattement spécial (790 G CGI) résiduel		31 865,00 €
Abattement ordinaire (779 CGI) résiduel		82 500,00 €
Montant taxable		***NEANT***

Une donation-partage le 31 juillet 2019		
Parts sociales		81 668,00 €
Abattement ordinaire disponible à l'époque 779 CGI		82 500,00 €
Abattement ordinaire (779 CGI) utilisé	-	81 668,00 €
Abattement ordinaire (779 CGI) résiduel		832,00 €

Montant taxable ***NEANT***

M. Paul MESLIN a reçu de M. Hervé MESLIN

Un don manuel de sommes d'argent enregistré le 24/08/2016		**50 000,00 €**
Abattement spécial disponible à l'époque 790G CGI		31 865,00 €
Abattement ordinaire disponible à l'époque 779 CGI		100 000,00 €
Abattement spécial (790G CGI) utilisé	-	31 965,00 €
Abattement ordinaire (779 CGI) utilisé	-	18 135,00 €
Abattement spécial (790 G CGI) résiduel		- €
Abattement ordinaire (779 CGI) résiduel		81 865,00 €

Montant taxable ***NEANT***

Une donation-partage le 31 juillet 2019		
Parts sociales		81 668,00 €
Abattement ordinaire disponible à l'époque 779 CGI		81 865,00 €
Abattement ordinaire (779 CGI) utilisé	-	81 668,00 €
Abattement ordinaire (779 CGI) résiduel		197,00 €

Montant taxable ***NEANT***

Concernant les donations effectuées par Madame Martine MESLIN :

1/ Madame Martine MESLIN déclare avoir consenti à Madame Estelle MESLIN, un don manuel de somme d'argent d'un montant de 17.500€ effectué le 29 octobre 2014 et enregistré auprès du service des impôts de RENNES EST le 29 septembre 2016. Ledit don s'est imputé sur l'abattement ordinaire prévu par l'article 779 du Code général des impôts. L'abattement ordinaire disponible était d'un montant de 100.000€. Par suite de cette donation l'abattement ordinaire résiduel entre Madame Martine MESLIN et Madame Estelle MESLIN est de 82.500€.

2/ Madame Martine MESLIN déclare avoir consenti à Monsieur Paul MESLIN, un don manuel de somme d'argent d'un montant de 50.000€ effectué le 18 août 2016 et enregistré auprès du service des impôts de [redacted] le 24 août 2016. Ledit don s'est imputé sur l'abattement spécial prévu par l'article 790G du Code Général des Impôts à hauteur du montant disponible soit, 31.865€ et pour le surplus, soit 18.135€ sur l'abattement ordinaire prévu par l'article 779 du Code général des impôts. Par suite de cette donation l'abattement spécial de don de somme d'argent est épuisé. L'abattement ordinaire disponible était d'un montant de 100.000€. Par suite de cette donation, l'abattement ordinaire résiduel entre Madame Martine MESLIN et Monsieur Paul MESLIN est de 81.865€.

3/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier BARRÉ, notaire à CAEN, le 31 juillet 2019, Monsieur et Madame Hervé MESLIN à leurs deux enfants, suivant acte; aux termes dudit acte Madame Estelle MESLIN a reçu de Madame Martine MESLIN, sa mère, une somme d'argent de 32 500€.
Cette donation s'est imputée sur l'abattement spécifique de l'article 790G du Code Général des impôts à hauteur de 31 865€, et sur l'abattement ordinaire disponible prévu par l'article 779 du Code général des impôts à hauteur de 365€.
Par suite de cette donation, l'abattement ordinaire résiduel entre Madame Martine MESLIN et Madame Estelle MESLIN est de 81 865€

Mme Estelle MESLIN a reçu de Mme Martine MESLIN

Un don manuel de sommes d'argent enregistré le 29/10/2014		17 500,00 €
Abattement spécial disponible à l'époque 790G CGI		31 865,00 €
Abattement ordinaire disponible à l'époque 779 CGI		100 000,00 €
Abattement spécial (790G CGI) utilisé		- €
Abattement ordinaire (779 CGI) utilisé	-	17 500,00 €
Abattement spécial (790 G CGI) résiduel		31 865,00 €
Abattement ordinaire (779 CGI) résiduel		82 500,00 €
Montant taxable		***NEANT***

Une donation-partage le 31 juillet 2019		
Parts sociales		32 500,00 €
Abattement spécial disponible à l'époque 790G CGI		31 865,00 €
Abattement ordinaire disponible à l'époque 779 CGI		82 500,00 €
Abattement spécial (790G CGI) utilisé		31 865,00 €
Abattement ordinaire (779 CGI) utilisé	-	365,00 €
Abattement spécial (790 G CGI) résiduel		- €
Abattement ordinaire (779 CGI) résiduel		82 135,00 €
Montant taxable		***NEANT***

M. Paul MESLIN a reçu de Mme Martine MESLIN

Un don manuel de sommes d'argent enregistré le 18/08/2016		**50 000,00 €**
Abattement spécial disponible à l'époque 790G CGI		31 865,00 €
Abattement ordinaire disponible à l'époque 779 CGI		100 000,00 €

Abattement spécial (790G CGI) utilisé	-	31 965,00 €
Abattement ordinaire (779 CGI) utilisé	-	18 135,00 €
Abattement spécial (790 G CGI) résiduel		- €
Abattement ordinaire (779 CGI) résiduel		81 865,00 €
Montant taxable		***NEANT***

DROITS

Les droits sont calculés selon les parts théoriques de chacun des **DONATAIRES** dans la masse des lots constitués par le **DONATEUR**.
Les **DONATAIRES** entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage des abattements et réductions prévus par les articles 779 et suivants du Code général des impôts dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.
Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au montant de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

TABLEAU DES DROITS

Madame Estelle MESLIN

RECOIT DE M. Hervé MESLIN

- Part théorique *(179,40€ reçus que les parties conviennent d'arrondir à 180€)*	180,00 EUR
- Abattement légal disponible (779 CGI)	832,00 EUR
- Base taxable	Néant

Abattement résiduel (779 CGI) : 652 euros.

RECOIT DE Mme Martine MESLIN

- Part théorique *(29,40€ reçus que les parties conviennent d'arrondir à 30€)*	30,00 EUR
- Abattement légal disponible	82 135,00 EUR
- Base taxable	Néant

Abattement résiduel (779 CGI) : 82 105 euros.

Monsieur Paul MESLIN

RECOIT DE M. Hervé MESLIN

- Part théorique *(179,40€ reçus que les parties conviennent d'arrondir à 180€)*	180,00 EUR
- Abattement légal disponible	197,00 EUR

- Base taxable Néant

Abattement résiduel : 17 euros.

RECOIT DE Mme Martine MESLIN

- Part théorique *(29,40€ reçus que les parties conviennent d'arrondir à 30€)* 30,00 EUR

- Abattement légal disponible 81 865,00 EUR
- Base taxable Néant

Abattement résiduel (779 CGI) : 81 835 euros.

- CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

ENREGISTREMENT

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

FRAIS

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents.

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées à l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.
En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou

l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [redacted]
Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

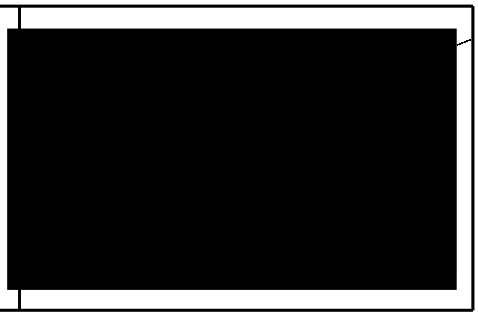
FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

Mme MESLIN Martine a signé à CAEN le 23 juillet 2025	
M. MESLIN Hervé a signé à CAEN le 23 juillet 2025	
M. MESLIN Paul a signé à CAEN le 23 juillet 2025	
Mme MESLIN Estelle a signé à CAEN le 23 juillet 2025	
et le notaire Me BARRE ALIX a signé à CAEN L'AN DEUX MILLE VINGT CI LE VINGT TROIS JUILLET	

Greffe du Tribunal de Commerce de Caen
PALAIS DE JUSTICE
PL GAMBETTA
CS 55445
14054 CAEN CEDEX 4

Code de vérification : WB6g4hBZmZ
https://controle.infogreffe.fr/controle

N° de gestion 2023D00240

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 20 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	950 782 029 R.C.S. Caen
Date d'immatriculation	24/03/2023
Dénomination ou raison sociale	**2EIP**
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	1 000,00 Euros
Adresse du siège	165 Boulevard Aristide Briand 14150 Ouistreham
Activités principales	L'acquisition, en l'état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle), de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 23/03/2122

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Nom, prénoms	MESLIN Hervé, Charles, Eugène
Date et lieu de naissance	Le 31/07/1956 à Caen (14)
Nationalité	Française
Domicile personnel	165 Boulevard Aristide Briand 14150 Ouistreham

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Nom, prénoms	GUESNON Martine, Monique, Rolande
Nom d'usage	MESLIN
Date et lieu de naissance	Le 06/07/1958 à Saint-Martin-de-Fontenay (14)
Nationalité	Française
Domicile personnel	165 Boulevard Aristide Briand 14150 Ouistreham

Associé indéfiniment responsable

Dénomination	HM INVEST
Forme juridique	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Adresse	[redacted]
Immatriculation au RCS, numéro	878 178 540 RCS Caen

Associé indéfiniment responsable

Nom, prénoms	MESLIN Paul, Laurent, Guillaume
Date et lieu de naissance	Le [redacted] à [redacted]
Nationalité	[redacted]
Domicile personnel	[redacted]

Associé indéfiniment responsable

Nom, prénoms	MESLIN estelle, emmanuelle, florence
Date et lieu de naissance	Le [redacted] à [redacted]
Nationalité	[redacted]
Domicile personnel	[redacted]

Greffe du Tribunal de Commerce de Caen
PALAIS DE JUSTICE
PL GAMBETTA
CS 55445
14054 CAEN CEDEX 4

N° de gestion 2023D00240

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	165 Boulevard Aristide Briand 14150 Ouistreham
Activité(s) exercée(s)	Acquisition, achat, prise à bail
Date de commencement d'activité	15/02/2023
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

[redacted]

FIN DE L'EXTRAIT

Liste des annexes :

- 950782029 - Extrait RCS du 21-07-2025