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

100363901

ADP/BL1/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT DÉCEMBRE

A ARDRES (Pas-de-Calais), 91/1 Esplanade du Maréchal Leclerc, dans les bureaux de l'Office Notarial, ci-après nommé,

PARDEVANT Maître Anne DELPLACE-PIERS Notaire Associé de la société dénommée « Mes Anne DELPLACE-PIERS, Jérôme GUYOT et Bérangère PACCOU-BOYAVAL, notaires associés d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial », dont le siège social est à AUDRUICQ, 143, rue du Général Leclerc, identifié sous le numéro CRPCEN 62102,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Bertrand Charles Jean Marie **FETEL**, gérant de société, et Madame Anne Germaine Marie **MERCIER**, comptable, demeurant ensemble à [redacted]

Monsieur est né à [redacted]
Madame est née à [redacted] le [redacted]
[redacted] à la mairie de NIELLES-LES-ARDRES (62610) le 24 juin 1989 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
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.
sont présents à l'acte.

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

DONATAIRES

Mademoiselle Mathilde Françoise Hélène **FETEL**, consultant marketing, demeur[redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Monsieur Alexis Pierre Gérard **FETEL**, Responsable d'Exploitation, demeur[redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

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

SEULS ENFANTS du **"DONATEUR"** et ses seuls présomptifs héritiers.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander dans les dix ans suivant la présente donation, l'Etat ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant le donateur :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'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

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

Les donateurs se sont mariés en première et unique noce à la Mairie de NIELLES-LES-ARDRES (62610) le 24 juin 1989 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De leur union sont nés deux enfants, Mathilde et Alexis, seuls vivants, tous donataires copartagés aux présentes.

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

Les **DONATEURS** ont pour 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, les **DONATEURS** leur ont proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

DONATION ANTERIEURE NON INCORPOREE

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, la donation suivante :

Donation de 22 parts sociales de la société dénommée « JEAN FETEL et Fils », dont le siège social est situé à CALAIS (62100), 64 rue de la Vendée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE-SUR-MER, sous le numéro 327 167 268, aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Maître Anne DELPLACE-PIERS, notaire soussigné, le 05 mai 2017, au profit des deux donataires aux présentes, pour une valeur totale de CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (198 000,00 EUR), soit pour chacun des donataires la somme de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE EUROS (99 000,00 EUR), à titre de bien propre de Monsieur Bertrand FETEL et de biens communs de Monsieur et Madame FETEL-MERCIER.

Cette donation-partage a été enregistrée au Service de l'enregistrement de BOULOGNE-SUR-MER, le 31 mai 2017, sous le numéro 2017 15457 case n°00749.

Il ressort de cet acte de donation-partage, les déclarations fiscales suivantes, savoir :

***En ce qui concerne Mademoiselle Mathilde FETEL :**

Base taxable - Le montant taxable de la donation consentie par le donateur s'élève donc à QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE EUROS (99.000,00 €).

Biens donnés par Monsieur Bertrand FETEL :

Biens propres	4.500,00 €
Biens communs	47.250,00 €
Total	51.750,00 €
Abattement disponible	100.000,00 €
Reste taxable	Néant
Solde abattement disponible	48.250,00 €

Biens donnés par Madame Anne FETEL-MERCIER :

Biens communs	47.250,00 €
Total	47.250,00 €
Abattement disponible	[redacted]
Reste taxable	[redacted]
Solde abattement	52.750,00 €

***En ce qui concerne Monsieur Alexis FETEL :**

Biens donnés par Monsieur Bertrand FETEL :

Biens propres..... 4.500,00 €
Biens communs ..... 47.250,00 €

Total ..... 51.750,00 €

Abattement disponible ..... 100.000,00 €
Reste taxable .....Néant
Solde abattement..... 48.250,00 €

Biens donnés par Madame Anne FETEL-MERCIER :
Biens communs ..... 47.250,00 €

Total ..... 47.250,00 €

Abattement disponible ..... 100.000,00 €
Reste taxable .....Néant
Solde abattement..... 52.750,00 €

Il est expressément convenu que cette donation ne sera pas incorporée aux présentes. Il n'en sera tenu compte que pour le calcul des droits, des abattements et des tranches dans la mesure où elle a une antériorité de moins de quinze ans de la date des présentes.

Les dispositions de l'article 784 du Code général des impôts sont rapportées en tant que de besoin aux présentes :

"Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.

La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779,780,790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."

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

DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux **DONATAIRES**, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

- Biens communs de Monsieur Bertrand FETEL et Madame Anne FETEL

Article un

La pleine propriété du bien ci-après désigné :

A [redacted] (PAS-DE-CALAIS) 62100 190 Rue du vauxhall :

Dans Un ensemble immobilier

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	0069	190 RUE DU VAUXHALL	00 ha 01 a 36 ca

Lot numéro deux (2) :

Un appartement, repris sur le plan du rez-de-chaussée, du 1er étage et des combles, comprenant:

-au rez-de-chaussée : une cage d'escalier et un escalier permettant l'accès au niveau supérieur;

-au 1er étage : un palier avec un escalier permettant l'accès aux niveaux supérieurs et inférieurs, un dégagement, un séjour, une cuisine, une loggia, une salle de bains avec cabine douche, un water closet, une chambre;

-au niveau comble : un escalier permettant l'accès aux niveaux inférieurs, un espace non aménagé;

Et les cinq mille cent quarante-six /dix millièmes (5146 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les cinq mille six cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (5697 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

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

Règlement de copropriété et état descriptif de division

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par acte sous seings privé en date à [redacted] du 6 avril 2022 par le cabinet BPH, géomètre-expert à [redacted] dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Maître Arnaud DELFLY, notaire à [redacted] le 17 juin 2022, publié au Service de la publicité foncière de BOULOGNE-SUR-MER 1, le 30 juin 2022 Volume 2022P Numéro 9410.

Effet relatif

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Arnaud DELFLY, notaire à CALAIS, le 17 juin 2022, publié au Service de la publicité foncière de BOULOGNE-SUR-MER 1, le 30 juin 2022 Volume 2022 P Numéro 9368.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à QUARANTE-CINQ MILLE EUROS
Ci, ... 45 000,00 EUR

Article deux

Une somme d'argent d'un montant de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS
Ci,..... 45 000,00 EUR

Article trois

La nue-propriété de 96 parts sociales numérotées de 1 à 48 et de 51 à 98 de la société civile dénommée « ABMA », au capital de MILLE EUROS (1 000,00 €), divisé en 100 parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune, dont le siège social est à COULOGNE (62137), 30 rue du Gaz, ayant pour objet social :

L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.

Et plus généralement, toutes opérations 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.

Et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE-SUR-MER, sous le numéro 441 713 609.

Ladite société constituée pour une durée de 99 années, à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, par acte constitutif en date à COULOGNE, le 02 avril 2002, enregistré à la Recette Principale de Calais-Marck le 03 avril 2002, Volume 6 Folio 16 Bordereau 74/1 et déposé au greffe le 22 avril 2002, sous le numéro A-20020312.

La société est actuellement gérée par Monsieur Bertrand FETEL et Madame Anne FETEL-MERCIER, donateurs aux présentes sus nommés, seuls associés de la société, nommés aux termes des statuts de la société.

Les donateurs sont propriétaires des parts sociales pour les avoir acquises durant leur union lors de la création de la société en 2002, aux termes de l'acte contenant les statuts de la société, passé sous seings privés en date du 02 avril 2002.

Observation étant ici faite qu'en vertu de l'article 9 des statuts, la présente cession de parts est soumise à agrément.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-HUIT EUROS (132 848,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: VINGT-SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (26 569,60 EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, soit: TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT DOUZE EUROS (33 212,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SOIXANTE-TREIZE MILLE SOIXANTE-SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES,
Ci, ... 73 066,40 EUR

Article quatre

La nue-propriété de 196 parts sociales numérotées de 1 à 98 et de 101 à 198 de la société civile immobilière dénommée « SCI DE LA PLACE D'ARMES », au capital de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 €), divisé en 200 parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune, dont le siège social est à COULOGNE (62137), 30 rue du Gaz, ayant pour objet social :

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

-Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE-SUR-MER, sous le numéro 913 425 229.

Ladite société constituée pour une durée de 99 années, à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, par acte constitutif en date à COULOGNE, le 02 mai 2002 déposé au greffe le 12 mai 2022, sous le numéro 2022/2647.

La société est actuellement gérée par Monsieur Bertrand FETEL et Madame Anne FETEL-MERCIER, donateurs aux présentes sus nommés, seuls associés de la société, nommés aux termes des statuts de la société.

Les donateurs sont propriétaires des parts sociales pour les avoir acquises durant leur union lors de la création de la société en 2022, aux termes de l'acte contenant les statuts de la société, passé sous seings privés en date du 02 mai 2022.

Observation étant ici faite qu'en vertu de l'article 13 des statuts, la présente cession de parts est soumise à agrément.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (34 893,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (6 978,60 EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, soit: HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-TROIS EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (8 723,25 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DIX-NEUF MILLE CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUINZE CENTIMES,

Ci, ... 19 191,15 EUR

Ensemble ..... **182 257,55 EUR**

Valeur totale de la masse ..... : 182 257,55 EUR

RECAPITULATIF DE LA MASSE A PARTAGER

Biens de communauté donnés en pleine propriété : QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR).

Biens de communauté donnés en nue-propriété : QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (92 257,55 EUR).

Total général de la masse à partager : CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (182 257,55 EUR).

Dont la moitié (1/2) est de QUATRE-VINGT-ONZE MILLE CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (91 128,78 EUR).

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

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **QUATRE-VINGT-ONZE MILLE CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (91 128,78 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Mademoiselle Mathilde FETEL

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La pleine propriété du bien désigné à l'article un de la masse, savoir :

A [redacted]

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	0069	190 RUE DU VAUXHALL	00 ha 01 a 36 ca

Lot numéro deux (2): :

Un appartement, repris sur le plan du rez-de-chaussée, du 1er étage et des combles, comprenant:

-au rez-de-chaussée : une cage d'escalier et un escalier permettant l'accès au niveau supérieur;

-au 1er étage : un palier avec un escalier permettant l'accès aux niveaux supérieurs et inférieurs, un dégagement, un séjour, une cuisine, une loggia, une salle de bains avec cabine douche, un water closet, une chambre;

-au niveau comble : un escalier permettant l'accès aux niveaux inférieurs, un espace non aménagé;

Et les cinq mille cent quarante-six /dix millièmes (5146 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les cinq mille six cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (5697 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

D'une valeur de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS,
Ci,..... 45 000,00 EUR

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

La nue-propriété de 48 parts sociales numérotées de 1 à 48 de la société civile dénommée « ABMA », au capital de MILLE EUROS (1 000,00 €), divisé en 100 parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune, dont le siège social est à COULOGNE (62137), 30 rue du Gaz, ayant pour objet social :

L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.

Et plus généralement, toutes opérations 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.

Et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE-SUR-MER, sous le numéro 441 713 609.

Ladite société constituée pour une durée de 99 années, à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, par acte constitutif en date à COULOGNE, le 02 avril 2002, enregistré à la Recette Principale de Calais-Marck le 03 avril 2002, Volume 6 Folio 16 Bordereau 74/1 et déposé au greffe le 22 avril 2002, sous le numéro A-20020312.

La société est actuellement gérée par Monsieur Bertrand FETEL et Madame Anne FETEL-MERCIER, donateurs aux présentes sus nommés, seuls associés de la société, nommés aux termes des statuts de la société.

D'une valeur de TRENTE-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES,

Ci,..... 36 533,20 EUR

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

La nue-propriété de 98 parts sociales numérotées de 1 à 98 de la société civile immobilière dénommée « SCI DE LA PLACE D'ARMES », au capital de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 €), divisé en 200 parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune, dont le siège social est à COULOGNE (62137), 30 rue du Gaz, ayant pour objet social :

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

-Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE-SUR-MER, sous le numéro 913 425 229.

Ladite société constituée pour une durée de 99 années, à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, par acte constitutif en date à COULOGNE, le 02 mai 2002 déposé au greffe le 12 mai 2022, sous le numéro 2022/2647.

La société est actuellement gérée par Monsieur Bertrand FETEL et Madame Anne FETEL-MERCIER, donateurs aux présentes sus nommés, seuls associés de la société, nommés aux termes des statuts de la société.

D'une valeur de NEUF MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET CINQUANTE-HUIT CENTIMES,

Ci,..... 9 595,58 EUR

Soit total égal à ..... 91 128,78 EUR

Attributions à Monsieur Alexis FETEL

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La pleine propriété du bien désigné à l'article deux de la masse, savoir :

D'une valeur de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS,
Ci,..... 45 000,00 EUR

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

La nue-propriété de 48 parts sociales numérotées de 49 à 96 de la société civile dénommée « ABMA », au capital de MILLE EUROS (1 000,00 €), divisé en 100 parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune, dont le siège social est à COULOGNE (62137), 30 rue du Gaz, ayant pour objet social :

L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.

Et plus généralement, toutes opérations 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.

Et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE-SUR-MER, sous le numéro 441 713 609.

Ladite société constituée pour une durée de 99 années, à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, par acte constitutif en date à COULOGNE, le 02 avril 2002, enregistré à la Recette Principale de Calais-Marck le 03 avril 2002, Volume 6 Folio 16 Bordereau 74/1 et déposé au greffe le 22 avril 2002, sous le numéro A-20020312.

La société est actuellement gérée par Monsieur Bertrand FETEL et Madame Anne FETEL-MERCIER, donateurs aux présentes sus nommés, seuls associés de la société, nommés aux termes des statuts de la société.

D'une valeur de TRENTE-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci,..... 36 533,20 EUR

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

La nue-propriété de 98 parts sociales numérotées de 99 à 196 de la société civile immobilière dénommée « SCI DE LA PLACE D'ARMES », au capital de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 €), divisé en 200 parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune, dont le siège social est à COULOGNE (62137), 30 rue du Gaz, ayant pour objet social :

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

-Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOULOGNE-SUR-MER, sous le numéro 913 425 229.

Ladite société constituée pour une durée de 99 années, à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, par acte constitutif en date à COULOGNE, le 02 mai 2002 déposé au greffe le 12 mai 2022, sous le numéro 2022/2647.

La société est actuellement gérée par Monsieur Bertrand FETEL et Madame Anne FETEL-MERCIER, donateurs aux présentes sus nommés, seuls associés de la société, nommés aux termes des statuts de la société.

D'une valeur de NEUF MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET CINQUANTE-HUIT CENTIMES,
Ci,..... 9 595,58 EUR

Soit total égal à ..... 91 128,78 EUR

De telle sorte que chaque donataire est rempli du montant de ses droits.

ACCEPTATION DES ATTRIBUTIONS - ABANDONNEMENT

Cette donation-partage est expressément consentie et acceptée par les donateurs et les donataires, selon ce qu'il a été dit ci-dessus.

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

QUATRIEME PARTIE
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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

ORIGINE DES FONDS

Le **DONATEUR** déclare faire donation de fonds dont il a la libre disposition.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

Il en sera également de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

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

CLAUSE D'EXCLUSION 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

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

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

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

Le retour aura lieu de plein droit.

Il s'exercera, non en considération de l'origine des **BIENS** mais selon la quote-part des **BIENS** donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** dans la masse totale des **BIENS** donnés et partagés.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur les **BIENS** attribués au **DONATAIRE** prédécédé soit une simple exécution en valeur.

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

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

Le **DONATEUR** entend que l'exercice du droit de retour conventionnel ci-dessus réservé ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de son conjoint ou partenaire de pacs.

Les parties sont informées que, nonobstant une telle libéralité, le **DONATEUR** pourra toujours revendiquer dans la succession du **DONATAIRE**, le droit de retour légal de l'article 738-2 du Code civil, le **DONATEUR** n'ayant pas la faculté de renoncer à ce droit de nature successorale avant l'ouverture de la succession.

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 MISE EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE,** qui s'y soumet, toute mutation du **BIEN IMMOBILIER** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est fondée aux présentes sur le droit de retour.

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."

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE,** qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes.

AUTORISATION D'ALIENER

Le **DONATEUR** autorise dès à présent le **DONATAIRE**, qui accepte, à disposer tant à titre gratuit qu'à titre onéreux du ou des **BIENS** présentement donnés en pleine propriété.

Le **DONATEUR** déclare, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes de disposition visés ci-dessus de le rappeler audit acte pour réitérer le présent accord.

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 parts sociales données en NUE PROPRIETE aux présentes, pendant sa vie, à peine de nullité l'acte ou de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

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

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

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur le droit de retour.

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION ET DE MISE EN GARANTIE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 924-4, alinéa deuxième, du Code civil ci-après littéralement rapportées :

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

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

AUTORISATION DE DISPOSER

Les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir

dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués, effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le **DONATEUR** valide la renonciation des **DONATAIRES** au droit de suite attaché à l'action en réduction.

En conséquence, aucun des **DONATAIRES** ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens donnés aux présentes, ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un de ces biens, et ce dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du ou des **DONATEURS** par l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

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."

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** impose aux **DONATAIRES** la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si ce partage venait à être attaqué, au mépris de cette condition, pour quelque cause que ce soit, par l'un ou l'autre des **DONATAIRES**, le **DONATEUR** déclare priver le ou les responsables de cette action de toute part dans la quotité disponible de sa succession sur les biens compris aux présentes et faire donation, hors part successorale, de cette portion dans la quotité disponible à celui ou ceux des **DONATAIRES** contre lesquels l'action est intentée.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** sont informés par le notaire soussigné que la présente clause n'a pas pour effet de porter une atteinte excessive au droit d'agir en justice mais de prévenir les conflits intempestifs et infondés.

CLAUSE D'EXCEDENT DE LOT

Les lots affectés à chacun des **DONATAIRES**, tels qu'ils précèdent, sont considérés comme étant de même valeur. Toutefois, si un excédent de valeur de l'un par rapport à l'autre viendrait à être ultérieurement constaté, le **DONATEUR** entend que cet écart soit considéré envers l'attributaire bénéficiaire comme une donation hors part successorale, ce qui est accepté par tous les attributaires.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN IMMOBILIER

Le **DONATAIRE** est propriétaire à compter de ce jour des biens immobiliers donnés et compris dans son attribution.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle le bien étant libre de toute location ou occupation.

CLAUSES PARTICULIERES

Dans l'acte d'acquisition des donateurs, il était précisé ce qui suit, savoir :

« CLAUSE DE RACHAT SYSTEMATIQUE

Le VENDEUR est tenu à la clause de rachat systématique de la totalité du BIEN prévue par les dispositions de l'article L 443-15-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR remplissant les conditions mentionnées à l'article L 443-1 du même Code.

Cette clause obligatoire a pour but de prévenir les défauts de paiement résultant notamment d'une perte d'emploi, d'une rupture du cadre familial ou de raisons de santé.

La validité de cette clause de rachat, d'une durée de dix ans, expirera le 17 juin 2032.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers, cette obligation de rachat étant d'ordre public en l'espèce.

Mise en location du bien acquis

Le locataire de l'organisme, devenu propriétaire, est soumis à une sujétion s'il veut louer son logement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'acquisition. Le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

Toutefois cette sujétion ne concerne que les logements acquis par une personne physique à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L 443-11. Une telle restriction doit figurer, à peine de nullité, dans le contrat de vente initial.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des articles L.443-12-1 et L.443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après littéralement transcrits :

***Art. L. 443-12-1.** (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 97 (V)) « L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.*

L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte /a mention de ces obligations.»

***Art. L. 443-12.** (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 97 (V)) « Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité défini au même article L. 443-11, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué en application dudit article L. 443-11 ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche, dans des conditions définies par décret. »*

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN LOCATION DU BIEN
NOUVEAU DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'ACQUEREUR est averti de la mise en place sur la Ville de CALAIS d'un « permis de louer » à compter du 1 er juin 2019 et dont le périmètre a été élargi à compter du 1er octobre 2021.

L'immeuble objet des présentes est concerné par le permis de louer.

Les objectifs de ce « Permis de Louer » sont les suivants :

-assurer un logement digne aux locataires,

-lutter contre les marchands de sommeil,

-améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.

Il s'agit pour les propriétaires bailleurs privés, pour une première mise en location ou lors d'un changement de locataire, de demander l'accord à la Commune de CALAIS pour louer le logement.

La mise en place de ce dispositif permet d'intervenir en amont de la location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du locataire.

Ce « Permis de Louer » concerne tout propriétaire qui se trouve dans le périmètre délimité par l'autorité compétente.

Il vise la première mise en location ou tout changement de locataire.

Le propriétaire a l'obligation de demander l'autorisation préalable de mettre en location le bien.

Les renouvellements de bail, les reconductions et les avenants au bail ne sont pas concernés. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

Les différentes étapes pour obtenir ce « Permis de Louer » figurent dans la plaquette ci-annexée.

LES SANCTIONS

Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5.000,00 €. Un cas d'un nouveau manquement dans un délai de trois (3) ans, le montant maximal est porté à 15.000,00 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 16.000,00 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Elle accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.

La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé de cette instauration du « Permis de Louer » et des conséquences en résultant.

ENCADREMENT DU LOYER - INFORMATION

Dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer des logements en relocation ou des renouvellements de bail. Le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par celui n°2019-802 du 26 juillet 2019, définit les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

L'immeuble ne fait pas partie actuellement du périmètre correspondant à une zone de tension du marché locatif.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

L'ACQUEREUR est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

De plus, l'ACQUEREUR est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

Le VENDEUR déclare que le BIEN correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé. La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

DECLARATION PREALABLE DE LOCATION

En application des dispositions de l'article L 634-1 du Code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal a, aux termes d'une délibération du Conseil communautaire en date du 1er avril 2021 et du Conseil Municipal den date du 18 mai 2021, délimité une zone soumise à permis de louer.

L'immeuble se trouve dans cette zone.

Ce dispositif est actuellement en vigueur.

Une plaquette d'information sur ce dispositif est ci-jointe.

ZONE DE MIXITE SOCIALE

En vertu de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, les communes d'au moins 1.500 habitants en Ile de France et 3.500 habitants dans les autres régions, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, sont tenues, sur une période triennale, de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales.

Sont exclues les communes en décroissance démographique, et pour celles en forte croissance démographique le taux est abaissé à 20%.

Sont également exclues les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation résultant de l'application :

- *du classement en zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit ;*
- *de servitudes d'utilité publique ;*
- *du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou d'un plan de prévention des risques miniers ;*
- *des dispositions de l'article L 121-22-4 du Code de l'urbanisme applicables aux zones exposées au recul du trait de côte.*

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- *les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;*
- *les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;*
- *les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer ;*

- *les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile ;*
- *les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;*
- *les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes dépourvues de ressources suffisantes.*

En l'espèce, la commune entre dans le champ d'application de l'article L. 302-5 et l'immeuble se trouve dans un secteur de mixité sociale. Il s'agit d'un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, une partie d'entre eux devra être affectée à des catégories définies dans un objectif de mixité sociale. »

EN CE QUI CONCERNE LA SOMME D'ARGENT

Le **DONATEUR** a remis cette somme par chèque ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes, au **DONATAIRE,** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive.

DONT QUITTANCE

Le **DONATAIRE** a la toute propriété de la somme donnée et la jouissance de celle-ci dès ce jour.

Une copie du chèque est demeurée annexée aux présentes.

EN CE QUI CONCERNE LES PARTS SOCIALES

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des parts sociales à eux données et attribuées à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux parts sociales données comme indiqué aux statuts et participera seul aux résultats sociaux.

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

L'usufruitier n'aura droit qu'aux bénéfices distribués des parts sociales objets des présentes, ainsi qu'à ceux des parts sociales acquises grâce à des bénéfices non distribués.

En application des dispositions d'ordre public du troisième alinéa de l'article 1844 du Code civil le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

***En ce qui concerne la société civile « ABMA »**, les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres : « Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier ».

***En ce qui concerne la « SCI DE LA PLACE D'ARMES »**, les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres : « Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est

exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives ».

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

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

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

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite à leur profit, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est expressément convenu que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation-partage s'imputera, le moment venu, sur ses droits dans la succession ainsi que le prévoit l'article 758-6 du Code civil.

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

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

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

Les usufruitiers jouiront en « bon père de famille » des biens donnés, mais ne seront pas tenus de donner caution. Ils veilleront à leur conservation, pourront en changer la destination et devront avertir le **DONATAIRE** de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

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

Réversion d'usufruit – Biens communs

Les **DONATAIRES** seront nus-propriétaires à compter de ce jour des biens communs donnés aux termes du présent acte et compris dans leur attribution.

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

En outre, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif des entiers biens dont il s'agit qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE** n'aura la jouissance du **BIEN** qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Par dérogation aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, il est expressément stipulé que cette donation d'usufruit ne s'imputera pas sur les droits en usufruit du survivant dans la succession du prémourant.

CONDITIONS GENERALES

La donation est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que les **DONATAIRES** seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à exécuter et accomplir.

Ils prendront le ou les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Ils feront leur affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujetti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

SERVITUDES

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

COPROPRIETE

Le donataire est informé que par suite de la réunion entre les mains d'un seul propriétaire de l'ensemble des lots de la copropriété, l'immeuble n'est plus soumis audit statut de la copropriété.

SYNDIC

Concernant l'ensemble des biens immobiliers :

Le donataire déclare bien connaître la situation de la copropriété étant également déjà propriétaire d'un lot dans ladite copropriété.

Il dispense le notaire soussigné de décrire plus amplement la copropriété ainsi que le syndic.

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à CALAIS (PAS-DE-CALAIS) 190 Rue du vauxhall

Un état hypothécaire obtenu à la date du 03 décembre 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

- Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 062 193 23 01261, le 22 décembre 2023.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.

- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations.

- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,

- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

Le notaire avertit le **DONATAIRE** que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mérules, le diagnostic de performance

énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location. Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques et pollutions demeure ci-annexé.

Demeurent également annexés en suite de l'état des risques et pollution :

- Un état des Risques de Pollution des Sols (ERPS)
- Un état des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Reprenant les données figurant dans :

* La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

* La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

* La base des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

- la base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Le **DONATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

En ce qui concerne la société « ABMA » :

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

Ces statuts ont été établis par acte sous seings privés en date du 02 avril 2002, enregistrés.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

A Monsieur Bertrand FETEL, 50 parts numérotées de 1 à 50.

A Madame Anne FETEL-MERCIER, 50 parts numérotées de 51 à 100.

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

Bénéfices distribués :

Le donateur déclare qu'au cours des cinq dernières années, aucun bénéfice attaché aux titres objet des présentes n'a été distribué.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation :

Les statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation.

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 12 décembre 2024 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée.

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 s'élève à MILLE EUROS (1.000,00€). Il est divisé en 100 parts sociales de DIX EUROS (10,00€) chacune.

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
Bertrand FETEL	2 n°49 et 50	48 n°1 à 48	0
Anne FETEL-MERCIER	2 n° 99 et 100	48 n°51 à 98	0
Mathilde FETEL		0	48 n°1 à 24 Et n°51 à 74
Alexis FETEL		0	48 n°25 à 48 Et n°75 à 98
Total	100		

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES (paragraphe usufruit)

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.

Ajout d'une précision lexicale :

En cas de démembrement des parts sociales, toute référence, dans les présents statuts, à la qualité d'associé, doit être interprétée comme visant le titulaire du droit de vote, spécialement lorsque les prérogatives correspondantes appartiennent à l'usufruitier ».

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En l'espèce, Monsieur Bertrand FETEL et Madame Anne FETEL-MERCIER interviennent aux présentes en leur qualité de gérant de la société et déclarent au notaire soussigné ainsi qu'aux parties qu'ils acceptent la présente cession de parts sociales et la reconnaissent opposables à la société.

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.

En ce qui concerne la société « SCI DE LA PLACE D'ARMES » :

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

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

Monsieur Bertrand FETEL, à concurrence de CENT parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 à 100,

Madame Anne FETEL, à concurrence de CENT parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 101 à 200,

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

Bénéfices distribués :

Le donateur déclare qu'au cours des cinq dernières années, aucun bénéfice attaché aux titres objet des présentes n'a été distribué.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation :

Les statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation.

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 12 décembre 2024 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée.

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 DEUX MILLE (2 000) euros.

Il est divisé en DEUX CENT (200) parts de DIX (10) euros chacune, numérotées de 1 à 200, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leur apports, savoir :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
Bertrand FETEL	2 n°99 et 100	98 n°1 à 98	0
Anne FETEL-MERCIER	2 n°199 et 200	98 n°101 à 198	0
Mathilde FETEL		0	98 n°1 à 49 Et n°101 à 149
Alexis FETEL		0	98 n°50 à 98 Et n°150 à 198
Total	100		

ARTICLE 12 - PARTS SOCIALES

4.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.

Ajout d'une précision lexicale :

En cas de démembrement des parts sociales, toute référence, dans les présents statuts, à la qualité d'associé, doit être interprétée comme visant le titulaire du droit de vote, spécialement lorsque les prérogatives correspondantes appartiennent à l'usufruitier ».

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En l'espèce, Monsieur Bertrand FETEL et Madame Anne FETEL-MERCIER interviennent aux présentes en leur qualité de gérant de la société et déclarent au notaire soussigné ainsi qu'aux parties qu'ils acceptent la présente cession de parts sociales et la reconnaissent opposables à la société.

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.

REMISE DE LA SOMME D'ARGENT

La présente donation de somme d'argent est faite sans aucune charge.

Le **DONATAIRE** concerné se reconnaît en possession de la somme qui lui a été remise ce jour par chèque en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

En ce qui concerne l'immeuble repris sous l'article 1 de la masse :

Les biens et droits immobiliers appartiennent aux donateurs par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite pour le compte de leur communauté de :

Terre d'Opale Habitat Office Public de l'Habitat

Aux termes d'un acte reçu par Maître Arnaud DELFLY, notaire à CALAIS, le 17 juin 2022.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 45.000,00 €.

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de la publicité foncière de BOULOGNE-SUR-MER 1, le 30 juin 2022 Volume 2022 P Numéro 9368.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

DECHARGE RESPECTIVE

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits dans la présente donation-partage.

En conséquence, ils se consentent respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent à jamais s'inquiéter ni se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

DECLARATIONS FISCALES

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

La situation fiscale est la suivante :

Mademoiselle Mathilde FETEL a reçu de Monsieur Bertrand FETEL :
Date de la donation : 05/05/2017
Montant de la donation : 47 250,00 €
Les abattements :
- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 0,00 €
- Abattement utilisé : 47 250,00 €

Montant taxable : 0,00 €
Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Monsieur Alexis FETEL a reçu de Monsieur Bertrand FETEL :
Date de la donation : 05/05/2017
Montant de la donation : 47 250,00 €
Les abattements :
- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 0,00 €
- Abattement utilisé : 47 250,00 €

Montant taxable : 0,00 €
Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Mademoiselle Mathilde FETEL a reçu de Madame Anne FETEL :
Date de la donation : 05/05/2017
Montant de la donation : 47 250,00 €
Les abattements :
- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 0,00 €
- Abattement utilisé : 47 250,00 €
Montant taxable : 0,00 €
Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Monsieur Alexis FETEL a reçu de Madame Anne FETEL :
Date de la donation : 05/05/2017
Montant de la donation : 47 250,00 €
Les abattements :
- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 0,00 €
- Abattement utilisé : 47 250,00 €
Montant taxable : 0,00 €
Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Mademoiselle Mathilde FETEL a reçu de Monsieur Bertrand FETEL :
Date de la donation : 05/05/2017
Montant de la donation : 4 500,00 €
Les abattements :
- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 47 250,00 €
- Abattement utilisé : 4 500,00 €
Montant taxable : 0,00 €
Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Monsieur Alexis FETEL a reçu de Monsieur Bertrand FETEL :
Date de la donation : 05/05/2017
Montant de la donation : 4 500,00 €
Les abattements :
- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 47 250,00 €
- Abattement utilisé : 4 500,00 €
Montant taxable : 0,00 €
Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Mademoiselle Mathilde FETEL a reçu de Monsieur Bertrand FETEL :

Part lui revenant :	47 661,15 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	47 661,15 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 51 750,00 €
Abattement utilisé :	- 47 661,15 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Mademoiselle Mathilde FETEL a reçu de Madame Anne FETEL :

Part lui revenant :	43 467,63 €

A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	43 467,63 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 47 250,00 €
Abattement utilisé :	- 43 467,63 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Monsieur Alexis FETEL a reçu de Monsieur Bertrand FETEL :

Part lui revenant :	47 661,15 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	47 661,15 €
Abattement dons somme d'argent applicable :	- 31 865,00 €
Abattement dons somme d'argent déjà utilisé :	0,00 €
Abattement dons somme d'argent utilisé :	- 22 500,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 51 750,00 €
Abattement utilisé :	- 25 161,50 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Monsieur Alexis FETEL a reçu de Madame Anne FETEL :

Part lui revenant :	43 467,63 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	43 467,63 €
Abattement dons somme d'argent applicable :	- 31 865,00 €
Abattement dons somme d'argent déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement dons somme d'argent utilisé :	- 22 500,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 51 750,00 €
Abattement utilisé :	- 20 967,63 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Total des droits à payer	**0,00 €**

BIENS EXONERES

DON FAMILIAL DE SOMMES D'ARGENT

Aux termes de l'article 790 G du Code général des impôts, sont exonérés de droits de mutation dans la limite de 31 865 euros tous les quinze ans, les dons de sommes d'argent réalisés en toute propriété par un **DONATEUR**, dans la mesure où il n'a pas atteint l'âge limite de quatre-vingt ans au profit d'un même **DONATAIRE**, enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant du **DONATEUR**, ou neveu ou nièce ou, par représentation, petit-neveu ou petite-nièce du **DONATEUR** dans la mesure où celui-ci n'a pas de descendant, ce **DONATAIRE** devant être majeur ou émancipé.

Concernant le don de somme d'argent consenti à Monsieur Alexis FETEL, les parties déclarent remplir les conditions requises et demandent le bénéfice de ces dispositions ; par suite l'abattement particulier bénéficiant au **DONATAIRE** a vocation à s'appliquer prioritairement à l'abattement légal.

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS

Les copartageants sont informés des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'ils venaient à décéder sans postérité en laissant leur conjoint héritier pour le tout, les biens présentement reçus de leur(s) ascendant(s) et qui se trouveraient en nature dans leur propre succession, seraient dévolus par moitié entre les collatéraux privilégiés et le conjoint survivant.

Ce droit de retour au profit des frères et sœurs, et leurs descendants s'applique même si ces biens sont reçus à charge de soulte et sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du copartageant.

En cas d'améliorations ou de constructions apportées aux biens, aux frais du copartageant, et d'exercice de ce droit de retour, le copartageant requiert que les collatéraux privilégiés indemnisent le conjoint survivant, ce que ces deniers acceptent dès à présent. Cette indemnisation, si elle existe, se fera à dire d'expert si nécessaire.

Les dispositions de l'article 757-3 du Code civil n'étant pas d'ordre public, les copartageants peuvent faire échec à son application en établissant par la suite des dispositions contraires.

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le notaire soussigné a averti les parties de la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de vente.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de BOULOGNE-SUR-MER 1.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de 45 000,00.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit 45 000,00 :

45 000,00	x	0,60%	=	Montant à payer	270,00

270,00 x 2,37% =	6,00
TOTAL	276,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, une contribution de sécurité immobilière, fixée par l'article 879 du Code général des impôts, sera perçu sur la valeur des droits immobiliers attribués à chaque donataire. Celle-ci s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	45 000,00	0,10%	45,00

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

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

FRAIS

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

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR** pour se faire délivrer, en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des

peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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 FETEL Anne a signé à ARDRES le 20 décembre 2024	
M. FETEL Bertrand a signé à ARDRES le 20 décembre 2024	
Melle FETEL Mathilde a signé à ARDRES le 20 décembre 2024	
M. FETEL Alexis a signé à ARDRES le 20 décembre 2024	
et le notaire Me DELPLACE-PIERS ANNE a signé à ARDRES L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT DÉCEMBRE	

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 34 pages, sans renvoi ni mot nul.



