

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2023 D 02311

Numéro SIREN : 350 918 488

Nom ou dénomination : 119 RDM

Ce dépôt a été enregistré le 20/10/2023 sous le numéro de dépôt 128630

119 RDM
Société civile
Au capital de 762,25 Euros

Siège social : 4 rue de Penthièvre
75008 PARIS

350 918 488 RCS PARIS

**ACTE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 1^{er} JUILLET 2023**

Les soussignés :

- La société dénommée « **H5** », société par actions simplifiée au capital de €. 1.000,00, ayant son siège sis à PARIS (75008), 13 rue La Boétie immatriculée auprès du RCS de PARIS sous le numéro SIREN 853 671 063 propriétaire de 49 parts numérotée 1 à 49.

représentée à l'acte par son Président, la société dénommée **H4**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est à PARIS (75008), 13 rue La Boétie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 878 803 956, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

La société **H4** elle-même représentée par son gérant, Monsieur Franck VIALLET, domicilié professionnellement à PARIS (75008), 13 rue La Boétie, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

- **Monsieur Franck VIALLET**
demeurant à PARIS (75008), 13 rue La Boétie
propriétaire de 1 part
numérotée 50.

seuls associés de la société civile dénommée « **119 RDM** » désignée en tête des présentes,

Ont pris conformément aux dispositions légales et statutaires, les décisions suivantes relatives à :

- Transfert de siège ;
- Mise à jour corrélative des statuts ;
- Pouvoirs à donner en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

Les associés décident à l'unanimité de transférer le siège social de la société de 4 rue Penthièvre à 75008 PARIS au 13 rue La Boétie à 75008 PARIS, et ce avec effet au 1^{er} juillet 2023.

DEUXIEME DECISION

Consécutivement à la décision précédente, les associés décident à l'unanimité, de modifier l'article 4 - Siège social des statuts, comme suit :

« ARTICLE 4 -SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (75008), 13 rue La Boétie.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision du gérant, qui dans ce cas sera autorisé à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs, sur décision de la collectivité des associés. »

TROISIEME DECISION

Les associés donnent à l'unanimité tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Le présent acte sous seing privé, constatant les décisions unanimes des associés en date du 1^{er} juillet 2023 sera mentionné au registre des délibérations tenu au siège social de la société et un exemplaire original signé par tous les associés sera conservé dans les archives sociales. A cet effet, un original des présentes est remis au Gérant qui le reconnaît.

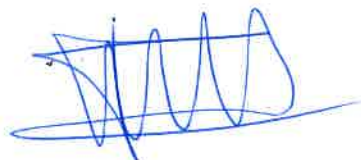
Etabli à PARIS,
Le 1^{er} juillet 2023
En 2 originaux

Dont UN pour être déposé en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés,
Et UN pour le dépôt au siège de la société

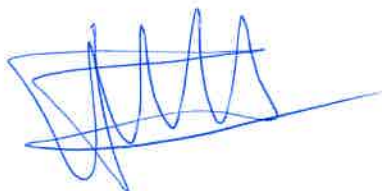
H5

Associée

Représentée par son Président, la société dénommée H4
Elle-même représenté par son Gérant, M. Franck VIALLET



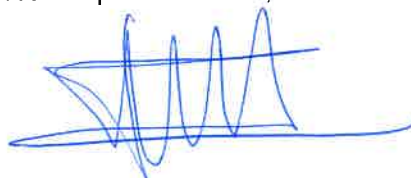
M. Franck VIALLET
Associé



H4

GÉRANT

Représentée par son Gérant, M. Franck VIALLET



Le 5 avril 2023

ACTE REITERATIF DE CESSIION DE PARTS DE LA SOCIETE

Entre

Monsieur Antoine VEY

et

VEY AVOCAT HOLDING

(Les Cédants)

et

H5

(Le Cessionnaire)

En présence de :

SCI BOETIE XIII

(La Société)

Table des matières

1.	Les Parties	1
1.1	Les Cédants	1
1.2	Le Cessionnaire	2
1.3	La Société	2
2.	Exposé	2
3.	Définitions et interprétations	3
3.1	Définitions	3
3.2	Interprétation	5
4.	Réitération des stipulations du compromis et absence de novation .	6
5.	Réalisation des conditions suspensives et engagements préalables ..	6
5.1	Réalisation des Engagements Préalables	6
5.1.1	Résiliation du Bail	6
5.1.2	Transfert de siège de l'AARPI VEY & ASSOCIES.....	6
5.1.3	Option de résiliation des Contrats.....	6
5.2	Réalisation des Conditions Suspensives	7
5.2.1	Garanties hypothécaires.....	7
5.2.2	Obtention d'un Prêt	7
5.2.3	Agrément SOCIETE GENERALE.....	7
5.2.4	Résiliation des garanties	7
6.	Cession des parts.....	8
7.	Désignation de la Société.....	8
7.1	Constitution	8
7.2	Capital social	8
7.3	Objet et activité.....	8
7.4	Dirigeants et commissaires aux comptes	8
7.5	Patrimoine Immobilier.....	8
7.6	Situation locative	8
7.7	Emprunts bancaires.....	9
7.8	Conventions règlementées	10
7.9	Participations dans des sociétés	10
7.10	Salariés	11
7.11	Litiges	11
7.12	Comptes bancaires	11
7.13	Contrats.....	11
7.14	Nantissements des Parts de la Société	11
8.	Biens Immobiliers	12
8.1	Désignation de l'Ensemble Immobilier et des Biens Immobiliers.....	13
8.2	État descriptif de division – Règlement de copropriété	13
8.3	Syndic de copropriété	13
8.4	Dossier de diagnostic technique	13
8.5	Usage / Destination des Biens Immobiliers	14
8.5.1	Usage	14

8.5.2	Destination.....	15
8.5.3	Déclarations des Parties.....	15
8.5.4	Information du Cessionnaire.....	15
8.5.5	Environnement.....	15
8.5.6	Assainissement.....	15
9.	Détermination et paiement du Prix de Cession.....	15
9.1	Détermination du Prix de Cession des Parts.....	15
9.2	Paiement du Prix de Cession des Parts.....	16
9.3	Séquestre.....	16
9.3.1	Mission du Séquestre.....	16
9.3.2	Mainlevée.....	17
10.	Realisation.....	17
10.1	Opération effectuées.....	17
10.2	Eléments manquants.....	18
11.	Déclarations des Cédants.....	18
11.1	Relatives à la Société.....	18
11.1.1	Sur sa constitution et la vie de la Société.....	18
11.1.2	Sur ses comptes sociaux et les Comptes de Cession.....	20
11.1.3	Sur les Emprunts.....	20
11.1.4	Responsabilité pénale de la Société.....	20
11.1.5	Sur l'activité de la Société.....	20
11.2	Impôts et taxes.....	21
11.3	Relative aux biens Immobiliers.....	21
12.	Déclarations des Parties.....	23
13.	Garantie d'actif et de passif.....	23
13.1	Mode de calcul de la réduction de prix ou de l'indemnité pour le cas où les préjudices ne résulteraient d'opérations traduites dans les comptes définitifs..	23
13.2	Faits générateurs.....	24
13.3	Nature des sommes mises à la charge du Garant.....	24
13.4	Mode de calcul de la réduction de prix ou de l'indemnité pour le cas où les préjudices résulteraient des comptes définitifs.....	24
13.5	Franchise.....	25
13.6	Lettres de Réclamation.....	25
13.7	Paiement.....	27
13.8	Durée d'application de l'article 13.....	27
14.	Régime fiscal.....	28
14.1	Enregistrement - Formalités.....	28
14.2	Déclaration sur les plus-values.....	28
15.	Frais.....	28
16.	Formalités.....	28
17.	Absence de modification du Compromis.....	28
18.	Confidentialité.....	29
19.	Représentation des Cédants.....	29

20. Notifications – Election de domicile 29

21. Droit applicable - Jurisdiction compétente..... 30

21.1 Droit applicable30

21.2 Jurisdiction compétente.....30

22. Liste des Annexes..... 30

ACTE REITERATIF DE CESSIION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE

1. LES PARTIES

ENTRE :

1.1 LES CEDANTS

1.1.1 La société dénommée **VEY AVOCAT HOLDING**, société de participations financières de professions libérales à forme de société par actions simplifiée, au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à PARIS (75007), 16 boulevard Raspail, identifiée au SIREN sous le numéro 828 143 446 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS ;

Ladite société représentée par Maître Marion TAFANEL-BRAS, spécialement habilitée aux présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 4 avril 2023 de Monsieur Antoine VEY ;

Monsieur Antoine VEY agissant lui-même en sa qualité de président de ladite société, nommé aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 8 mars 2021, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes des statuts et de la loi.

Le justificatif des pouvoirs figure en **Annexe 1** (*Pouvoirs de VEV AVOCAT HOLDING*).

Ci-après dénommée « **VEY AVOCAT HOLDING** »,

D'UNE PART

ET :

1.1.2 Monsieur Antoine Régis Jacques VEY, demeurant à PARIS (75006), 9 rue Mazarine

Né à LE PUY-EN-VELAY (43000), le 9 mai 1984,

Marié avec Madame Helene Brigitte Louise MORIT à la mairie de LE PUY-EN-VELAY (43000), le 28 juin 2013 sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître NICOLAÏDES, notaire à GRENOBLE, le 14 juin 2013,

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification,

De nationalité Française,

Résident au sens de la réglementation fiscale,

Représenté par Maître Marion TAFANEL-BRAS, spécialement habilitée aux présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 4 avril 2023 de Monsieur Antoine VEY ;

Le justificatif d'identité figure en **Annexe 2** (*Pouvoirs d'Antoine VEY*).

Ci-après dénommée « **Antoine VEY** »,

D'UNE PART

ET :

1.2 LE CESSIONNAIRE

La société dénommée **H5**, société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PARIS (75008), 4 rue de Penthièvre, identifiée au SIREN sous le numéro 853 671 063 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS ;

Représentée par Monsieur Franck VIALLET, agissant en sa qualité de gérant de la société dénommée H4, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PARIS (75008), 4 rue de Penthièvre, identifiée au SIREN sous le numéro 878 803 956 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (**H4**), nommé aux termes de l'article 30 des statuts de ladite société ;

H4 agissant en qualité de Président de H5, nommé aux termes des décisions unanimes des associés en date du 8 novembre 2021, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes des statuts et de la loi ;

Le justificatif des pouvoirs figure en **Annexe 3 (Pouvoirs du Cessionnaire)**.

Ci-après dénommée le « **Cessionnaire** » ou « **H5** » ou « **Bénéficiaire** »,

D'AUTRE PART

EN PRESENCE DE :

1.3 LA SOCIETE

La société dénommée **SCI BOETIE XIII**, société civile, au capital de 1.200 €, dont le siège social est situé à PARIS (75008), 13 rue de la Boétie, identifiée au SIREN sous le numéro 527 723 142 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS ;

Ladite société représentée par Maître Marion TAFANEL-BRAS, spécialement habilitée aux présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 4 avril 2023 de Monsieur Antoine VEY ;

Monsieur Antoine VEY, agissant lui-même en sa qualité gérant de ladite société, nommé aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire en date du 21 janvier 2021 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes des statuts et de la loi.

Le justificatif des pouvoirs figure en **Annexe 4 (Pouvoirs de la Société)**.

Ci-après dénommée la « **Société** »,

D'AUTRE PART

2. EXPOSE

PREALABLEMENT, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les termes apparaissant dans l'Exposé commençant par une majuscule doivent être compris, sauf précision contraire, comme ayant le sens qui leur est attribué à l'Article 3.1 ci-après, ou à défaut comme le sens qui leur est attribué dans le Compromis (tel que ce terme est défini ci-après).

- (a) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 22 décembre 2022, les Cédants et H4 sont convenues de la cession de Parts de la Société par les Cédants au Cessionnaire, sous diverses Engagements Préalables et Conditions Suspensives, avec une faculté de substitution pour H4 (le **Compromis**).

- (b) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} février 2023, H4 s'est substituée H5 dans l'entier bénéfice du Compromis.
- (c) Les Parties déclarent et reconnaissent qu'à ce jour l'intégralité des Engagements Préalables et Conditions Suspensives prévues aux termes du Compromis sont levés plus amplement détaillés ci-après l'Article 5.
- (d) Les Cédants ont, conformément à leur obligation d'information au titre de l'article 1112-1 du Code civil, mis de bonne foi à la disposition du Cessionnaire et de ses conseils les informations et documents en leur possession relatifs à la Société et aux Biens Immobiliers (la **Documentation**).

La Documentation transmise au Cessionnaire et ses conseils par le conseil des Cédants a été mise sur un espace en ligne sécurisé à l'adresse <https://espacenotarial.com/> (la **Dataroom**).

Une copie de la liste de la Documentation figure en **Annexe 5** (*Liste de la Documentation*).

- (e) Par conséquent, et conformément aux stipulations du Compromis, les Parties sont convenues de conclure le présent acte réitératif (ci-après l'**Acte Réitératif**) afin de constater la réalisation définitive de la Cession.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

3. DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

3.1 DEFINITIONS

Les dénominations Cédants, Cessionnaire, et la Société (i) définissent l'identité des contractants sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, (ii) emportent, sauf stipulation expresse en sens contraire, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition et (iii) comprennent solidairement et indivisément ses ayants-cause et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Pour l'application et l'interprétation de l'Acte Réitératif, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

Acte Réitératif désigne le présent acte constatant la réalisation de la Cession ;

Agrément SOCIETE GENERALE tel que ce terme est désigné à l'Article 5.2.3 ;

Article désigne un article de l'Acte Réitératif ;

Annexe désigne une annexe de l'Acte Réitératif ;

Antoine VEY tel que ce terme est désigné à l'Article 1.1.2.

Autorité désigne tout gouvernement, toute institution ou autorité publique européenne, nationale, régionale, municipale ou locale ou tout organisme public exerçant une autorité réglementaire, législative ou judiciaire, ainsi que tout organisme (notamment en matière sociale, retraite, prévoyance, chômage, sanitaire etc.), commission de contrôle ou autre, tribunal arbitral, judiciaire ou administratif ;

Bail tel que ce terme est désigné à l'Article 7.6 ;

Biens Immobiliers tel que ce terme est désigné à l'Article 8 ;

Cédants ou **Garant** désignent collectivement VEY AVOCAT HOLDING et Antoine VEY et **Cédant** ou **Garant** l'un d'entre eux ;

Cession désigne la cession définitive de la totalité des Parts par les Cédants au profit du Cessionnaire ;

Cessionnaire ou **H5** ou **Bénéficiaire** tel que ce terme est désigné à l'Article 1.2 ;

Compromis tel que ce terme est désigné à l'Article 2 ;

Comptes Définitifs désigne le bilan de la Société, le compte de résultat et annexes aux comptes de la Société, établis à ce jour, conformément aux Principes Comptables, dont une copie figure en **Annexe 6 (Comptes Définitifs)** ;

Conditions Suspensives tel que ce terme est désigné à l'Article 5.2 ;

Contrats tel que ce terme est désigné à l'Article 7.13 ;

Créancier tel que ce terme est désigné à l'Article 9.2 ;

Dataroom tel que ce terme est désigné à l'Article 2 ;

Documentation tel que ce terme est désigné à l'Article 2 ;

Domage Indemnisable désigne tout préjudice direct effectivement souffert par la Société ou le Bénéficiaire à l'exclusion de tout préjudice indirect, préjudice moral ou d'image, de tout manque à gagner ou perte de chance ;

Emprunts tel que ce terme est désigné à l'Article 7.7 ;

Engagements Préalables tel que ce terme est désigné à l'Article 5.1 ;

Ensemble Immobilier tel que ce terme est désigné à l'Article 8 ;

Euros ou € désigne la monnaie ayant cours légal à compter du 1er janvier 2002 ;

Expert désigne un expert indépendant sera désigné d'un commun accord entre les Cédants et le Cessionnaire, ou à défaut, par le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS, à la demande de la Partie la plus diligente ;

Exposé désigne l'exposé préalable de l'Acte Réitératif comme formant un tout indivisible et indissociable de ladite convention des Parties ;

H4 tel que ce terme est désigné à l'Article 2 ;

Impôts désigne tous les impôts directs ou indirects, droits d'enregistrement, prélèvements, redevances, retenues, cotisations et contribution de toute nature imposés ou collectés par tout Etat, collectivité ou autorité locale ou nationale dont la Société est redevable en application de la Réglementation Fiscale en ce compris les pénalités, intérêts de retard, amendes et majorations y afférents ;

Inscription 2034 tel que ce terme est désigné à l'Article 7.14 ;

Inscription 2048 tel que ce terme est désigné à l'Article 7.14 ;

Inscription 00136 tel que ce terme est désigné à l'Article 7.14 ;

Inscriptions désigne conjointement l'Inscription 2034, l'Inscription 2048, et l'Inscription 00136 ;

Jour Ouvré désigne un jour calendaire, autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié légal sur le territoire métropolitain de la République française ;

Lettre n°1 tel que ce terme est désigné à l'Article 13.6 ;

Lettre n°2 tel que ce terme est désigné à l'Article 13.6 ;

Lettre n°3 tel que ce terme est désigné à l'Article 13.7 ;

Lettre n°4 tel que ce terme est désigné à l'Article 13.7 ;

Litige désigne toute action, instance ou procédure, tant au fond qu'en référé, de nature arbitrale, judiciaire, administrative ou toute forme alternative de résolution des conflits (civile, pénale, administrative) et dans quelque matière que ce soit, à laquelle la personne concernée est partie, en demande ou en défense ;

Montant Séquestré tel que ce terme est désigné à l'Article 9.2 ;

Notaire Cédants désigne tout notaire de la SAS GILLETTA de SAINT JOSEPH PARIS, dont le siège est à PARIS (75004), 37 boulevard Bourdon à PARIS ;

Notaire Cessionnaire désigne tout notaire de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « *Lasaygues & Associés, SELARL* », titulaire d'un office notarial à PARIS (*huitième arrondissement*), 142 boulevard Haussmann ;

Parties désigne collectivement les Cédants et le Cessionnaire et **Partie** l'un d'entre eux ;

Parts tel que ce terme est désigné à l'Article 7.2 ;

Principes Comptables désigne les principes comptables généralement admis en France, en ce compris les principes portant sur la définition et le traitement comptable des éléments d'actif et de passif, passation des pertes et amortissement, tels qu'utilisés jusqu'à la date des présentes par la Société ;

Prix de Cession tel que ce terme est désigné à l'Article 9.1 ;

Réclamation désigne tout(e) réclamation écrite, notification écrite, procès, procédure d'arbitrage, contrôle diligenté par une Autorité, proposition de rectification, redressement, procédure diligentée par une Autorité, action en justice ainsi que tout jugement, qu'il soit civil, pénal ou administratif ;

Réglementation Fiscale désigne la législation fiscale ou douanière française ainsi que les décrets, arrêtés ou circulaires et la doctrine administrative en vigueur à la Date de Réalisation ;

Séquestre désigne la SAS GILLETTA de SAINT JOSEPH PARIS, dont le siège est à PARIS (75004), 37 boulevard Bourdon à PARIS ; et

VEY AVOCAT HOLDING tel que ce terme est désigné à l'Article 1.1.1.

3.2 INTERPRETATION

Sauf si le contexte en requiert différemment, l'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire sera utilisé dans le seul but d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et ne donnera aucun caractère exhaustif à l'énumération qui suivra.

L'attribution de titres aux Articles est destinée à en faciliter la lecture et n'en limite en aucune manière la teneur ou l'étendue.

Sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un Article ou à une Annexe, s'entend d'une référence faite à un Article ou à une Annexe de l'Acte Réitératif. Toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient.

Les termes et conditions non définis aux termes de l'Acte Réitératif et spécifiques de la Cession sont régis par le Compromis. A toutes fins utiles, les Parties reconnaissent avoir une parfaite connaissance de l'intégralité des stipulations du Compromis sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample rappel.

Sauf si le contexte en requiert différemment, les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte Réitératif seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

L'Acte Réitératif est pour le tout soumis à la loi française y compris au Code de procédure civile français en matière de computation des délais.

4. REITERATION DES STIPULATIONS DU COMPROMIS ET ABSENCE DE NOVATION

Les Parties réitèrent l'ensemble des déclarations, engagements et garanties convenues aux termes du Compromis.

L'Acte Réitératif est conclu sans préjudice du Compromis qu'il met en œuvre en opérant cependant quelques novations.

Les Parties reconnaissent qu'en cas de contradiction entre les termes de l'Acte Réitératif, d'une part, et de ceux du Compromis, d'autre part, les stipulations de l'Acte Réitératif prévaudront.

5. REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES ET ENGAGEMENTS PREALABLES

5.1 REALISATION DES ENGAGEMENTS PREALABLES

Le Compromis a été consenti sous réserve de la réalisation des Engagements Préalables stipulé à l'article 8 du Compromis qui ont été réalisés par les Cédants (les *Engagements Préalables*).

5.1.1 Résiliation du Bail

Les Parties constatent, à ce jour que le Bail a été résilié à titre gratuit, amiablement et par écrit, conformément au courrier de résiliation en date du 21 mars 2023, dont une copie figure en Dataroom.

5.1.2 Transfert de siège de l'AARPI VEY & ASSOCIES

Les Cédants déclarent avoir réalisé les formalités relatives au transfert du siège de l'AARPI VEY & ASSOCIES conformément au procès-verbal de l'AARPI VEY & ASSOCIES, en date du 10 mars 2023, constatant le transfert de siège du 13 rue de la Boétie, Paris (75008) au 16 boulevard Raspail, Paris (75007), dont une copie figure en Dataroom.

5.1.3 Option de résiliation des Contrats

Les Cédants déclarent avoir transmis au Cessionnaire les Contrats manquants à la date de signature du Compromis, listés ci-dessous de manière exhaustive, à savoir :

- contrat de gaz naturel et électricité avec ENGIE ;
- contrat d'assurance avec PatrimOne ;
- l'avenant à l'Emprunt portant sur 1.003.155 € en date du 2 septembre 2015 ;
- la copie des annexes de l'acte authentique reçu par Maître Cécile MIRALLES, notaire à PARIS, avec la participation de Maître Rémi PHILIPPOT, notaire à Paris, en date du 22 octobre 2010, relatif notamment aux Emprunts ;

dont une copie figure en Dataroom.

Le Cessionnaire a indiqué aux Cédants qu'il souhaite conserver l'ensemble des Contrats.

5.2 REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Compromis a été consenti sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives qui ont été levées (les *Conditions Suspensives*).

5.2.1 Garanties hypothécaires

(a) Les Cédants déclarent, à ce jour, que les Biens Immobiliers sont libres de toutes charges hypothécaires et/ou des créances garanties à l'exception de celles stipulées à l'Article 7.7 ; et

(b) Qu'aucun commandement de saisie n'est publié relativement aux Biens Immobiliers ;

conformément à l'état hypothécaire délivré sur les Biens Immobiliers par le service accès des notaires au fichier immobilier le 28 octobre 2022, renouvelé en date du 24 mars 2023, dont une copie figure en **Annexe 7** (*Etat hypothécaire*).

5.2.2 Obtention d'un Prêt

Le Cessionnaire déclare avoir obtenu un (1) prêt pour financer le Prix de Cession, et considère que cette Condition Suspensive est réalisée.

En effet, aux termes de l'article 9.2 du Compromis, il est prévu que le taux ne peut être supérieur à 3.30 %, et que le montant minimum du ou des prêts est de 2.376.000 €, or le prêt souscrit par le Cessionnaire a un taux à 3.60% et son montant est de 2.000.000 €, ce dernier déclarant renoncé expressément par les présentes à ces modalités, et considérer la Condition Suspensive comme étant réalisée.

5.2.3 Agrément SOCIETE GENERALE

La SOCIETE GENERALE a agréé la Cession et renoncé expressément à mettre en œuvre l'exigibilité anticipée des Emprunts pour ce motif, conformément au courriel de Monsieur Florian CHAUVIN, chargé d'affaires entreprise du Centre d'affaires régional Alsace, en date du 16 mars 2023, dont une copie figure en **Annexe 8** (*Agrément SOCIETE GENERALE*) (*l'Agrément SOCIETE GENERALE*).

5.2.4 Résiliation des garanties

La SOCIETE GENERALE a expressément accepté de substituer les garanties personnelles consenties par Monsieur Antoine VEY dans le cadre des Emprunts, à savoir :

- la délégation du contrat d'assurance Décès – Perte totale et irréversible d'autonomie – Incapacité de travail souscrit par Antoine VEY auprès de AFI ESCA pour un montant de 92.905,79 € sur une durée de 24 mois, ayant pour bénéficiaire acceptant la SOCIETE GENERALE ; et
- la caution solidaire personnelle d'Antoine VEY à concurrence d'un montant global de 120.776 €, incluant principal, commissions, intérêts, frais, accessoires et indemnité de résiliation ;

en contrepartie d'une caution de la société dénommée HERMITAGE FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 28.498.000,00 €, dont le siège social est à SCHILTIGHEIM (67300), 3 rue de Dublin, identifiée au SIREN sous le numéro 432 584 142 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, conformément à l'Agrément SOCIETE GENERALE.

6. CESSION DES PARTS

Conformément à l'article 4.1 du Compromis, les Cédants cèdent, ce jour, au Cessionnaire, qui accepte, la pleine propriété de la totalité des Parts qu'ils détiennent représentant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société et l'ensemble des droits pécuniaires et non pécuniaires qui sont attachés aux Parts à savoir :

- 119 Parts de VEY AVOCAT HOLDING ; et
- 1 Part d'Antoine VEY ;

Le Cessionnaire est propriétaire et a la jouissance de l'intégralité des Parts de la Société à compter de ce jour.

Le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Parts de la Société, à compter de ce jour.

Le Cessionnaire a seul droit à tous les droits financiers, distributions revenant aux Parts de la Société qui viendraient à être distribués ou mis en paiement à compter de ce jour, qu'ils proviennent de l'exercice en cours ou de reports à nouveau, réserves, primes ou autres postes de capitaux propres antérieurement constitués et est subrogé dans tous les droits pécuniaires et non pécuniaires et obligations attachés aux Parts de la Société.

Les Parts, régulièrement détenues par les Cédants, sont libres de tout gage, nantissement ou autre restriction au droit de propriété plein et entier, à l'exception des Inscriptions.

7. DESIGNATION DE LA SOCIETE

7.1 CONSTITUTION

Les Parties déclarent se référer pour la constitution de la Société à l'article 5.1 du Compromis.

7.2 CAPITAL SOCIAL

Les Parties déclarent se référer pour le capital social de la Société à l'article 5.2 du Compromis.

7.3 OBJET ET ACTIVITE

Les Parties déclarent se référer pour l'objet et l'activité de la Société à l'article 5.3 du Compromis.

7.4 DIRIGEANTS ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Parties déclarent se référer pour les dirigeants et commissaires aux comptes de la Société à l'article 5.4 du Compromis.

7.5 PATRIMOINE IMMOBILIER

La Société détient la pleine et entière propriété de les Biens Immobiliers plus amplement désignés à l'Article 8.

7.6 SITUATION LOCATIVE

Il est ici rappelé que la Société avait donné à bail professionnel, les Biens Immobiliers, en date du 1er janvier 2017 à l'association d'avocats à responsabilité professionnelle individuelle VEY & ASSOCIES (828 195 362), qui a fait l'objet de trois avenants respectivement en date des 1er mars 2017, 1er juin 2022 et 6 mars 2023, étant ici précisé que cette dernière et la Société ont un dirigeant commun (le *Bail*).

Les Cédants ont résilié le Bail à titre gratuit, amiablement et par écrit, conformément au courrier de résiliation en date du 21 mars 2023, dont une copie figure en Dataroom.

7.7 EMPRUNTS BANCAIRES

La Société s'est vu consentir les contrats bancaires suivants aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Cécile MIRALLES, notaire à PARIS, avec la participation de Maître Rémi PHILIPPOT, notaire à Paris, en date du 22 octobre 2010, toujours en cours à ce jour :

- (i) un prêt auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de HUIT CENT SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ EUROS (866 845,00 EUR) afin de financer l'acquisition des Biens Immobiliers ; et
- (ii) un prêt souscrit auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de UN MILLION TROIS MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (1 003 155,00 EUR) afin de financer l'acquisition des Biens Immobiliers,

stipulant notamment :

- « *DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU CLIENT*

[...]

Pendant toute la durée du Prêt, le CLIENT devra :

[...]

- aviser par avance la BANQUE de tout projet de modification de son capital social qui aurait pour effet, quel que soit le procédé mis en œuvre, de donner le contrôle de la société à un groupe nouveau »

- « *EXIGIBILITE ANTICIPEE – RESLIATION DU CONTRAT*

[...]

De même, la BANQUE pourra, si bon lui semble, rendre exigible par anticipation toutes les sommes dues par le CLIENT au titre du présent contrat dans l'un des cas suivants :

[...]

11. – modification de la structure juridique du CLIENT entraînant une diminution de la responsabilité personnelle des associés actuels, le Prêt ayant été accordé en considération de ces derniers,

[...]

13. – modification de la répartition actuelle du capital social du CLIENT et/ou des droits de vote qui y sont attachés, qui aurait pour conséquence, quelque soit le procédé mis en œuvre, d'en faire perdre le contrôle aux associés actuels le Prêt ayant été accordé en considération des liens qui unissent le Client aux associés actuels.

Dans l'un quelconque des cas ci-dessus, la BANQUE informera le CLIENT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au domicile ci-après élu, qu'elle prononce l'exigibilité du Prêt en application des dispositions du présent article.

La BANQUE mentionnera dans sa lettre qu'elle se prévaut de la présente clause. Elle n'aura à remplir aucune autre formalité. Le paiement ou les régularisations postérieurs à cette lettre ne feront pas obstacle à cette exigibilité anticipée.

Conséquence d'une exigibilité anticipée :

L'envoi par la BANQUE au CLIENT de la lettre recommandée visée aux paragraphes « Exigibilité de plein droit » et « Exigibilité facultative » entrainera automatiquement :

- *la résiliation du présent contrat de Prêt, étant toutefois précisé que les dispositions du contrat opposables au CLIENT continueront à s'appliquer jusqu'au complet règlement du Solde de Résiliation défini à l'article « Solde Résiliation »,*
- *le non-décaissement du Prêt, pour autant que le décaissement ne soit pas déjà intervenu,*
- *l'établissement par la BANQUE du Solde de Résiliation dû par le CLIENT. Son calcul, effectué selon les dispositions de l'article « Solde de Résiliation », interviendra à une date définie par la BANQUE (ci-après la « Date de Résiliation ») qui se situera dans un délai de quatre Jours Ouvrés à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée susvisée » ;*

(les **Emprunts**).

Il est ici précisé que l'acte authentique susmentionné relatif aux Emprunts a fait l'objet de :

- deux avenants en date du 2 septembre 2015 suite à une cession de part, changement de taux et de durée ;
- une suspension avec report automatique d'échéances dans le cadre de la crise sanitaire COVID-19 ; et
- deux avenants en date du 21 décembre 2021 suite à une cession de part, changement de taux, de durée et de garanties.

A la garantie de remboursement de ces Emprunts ont été prises les garanties suivantes toujours en cours à ce jour, au profit de ladite banque, savoir :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers à hauteur de HUIT CENT SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ EUROS (866 845,00 EUR) en principal et CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-NEUF EUROS (173 369,00 EUR) en accessoires, au service de la publicité foncière de PARIS 1, 16 novembre 2010, volume 2010V numéro 1836 avec effet jusqu'au 22 octobre 2031 ;
- une inscription de privilège de prêteur de deniers à hauteur de UN MILLION TROIS MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (1 003 155,00 EUR) en principal et DEUX CENT MILLE SIX CENT TRENTE ET UN EUROS (200 631,00 EUR) en accessoires, au service de la publicité foncière de PARIS 1, 16 novembre 2010, volume 2010V numéro 1837 avec effet jusqu'au 22 octobre 2023 ;

Il est ici rappelé que le Cessionnaire a obtenu l'Agrément SOCIETE GENERALE.

7.8 CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les Cédants déclarent qu'à ce jour, la Société n'est plus partie à aucun contrat, aucune opération ou convention avec les Cédants, ou avec aucune des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement ou avec toute autre personne morale faisant partie du même groupe que les Cédants.

7.9 PARTICIPATIONS DANS DES SOCIETES

Les Cédants déclarent à ce jour que la Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation dans aucune autre société, entité commerciale ou autre.

7.10 SALARIES

Les Cédants déclarent que la Société n'a pas et n'a jamais eu de salarié depuis sa constitution.

7.11 LITIGES

Les Cédants déclarent que la Société n'est partie à aucune procédure judiciaire ou arbitrale.

En outre, les Cédants n'ont reçu aucune mise en demeure ou injonction par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire constitutive d'un litige ou susceptible de fonder un litige potentiel.

7.12 COMPTES BANCAIRES

La Société détient un compte bancaire auprès de la SOCIETE GENERALE, dont le RIB figure dans la Documentation.

Les Cédants déclarent qu'il n'existe pas de délégations de pouvoirs ou autorisations de signature données ou conférées au titre desdites comptes.

7.13 CONTRATS

La Société est partie aux contrats listés ci-dessous de manière exhaustive :

- contrat de gaz naturel et électricité avec ENGIE ;
- contrat d'assurance avec PatrimOne ; et
- Emprunts ;

(les *Contrats*).

Les Cédants déclarent avoir transmis au Cessionnaire l'ensemble de la documentation juridique des Contrats qui figure en Dataroom.

7.14 NANTISSEMENTS DES PARTS DE LA SOCIETE

L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de PARIS en date du 22 mars 2023 fait apparaître que le fonds exploité dans les Locaux Loués est grevé des inscriptions suivantes :

- **Inscription du 25 août 2016 numéro 2034 :**

Montant de la créance : 230.000,00 EUR

Acte : sous-seing privé

En date du : 15 septembre 2015

Au taux de : 1,4

Signifié le : 12 août 2016

Agréé par : Monsieur Eric DUPOND MORETTI suivant lettre recommandée en date du 07/08/2015

Sur la société : SCI BOETIE XII

13 R LA BOETIE 75008 PARIS

Nombre de parts : 118

Pour la valeur de : 6 333,33 EUR

DU NO : 1 au NO : 118

Au profit de : CREDIT DU NORD

Compléments :

Le 27-05-2019 : Radiation de la présente inscription mais en tant seulement qu'elle concerne les parts numérotées de 1 à 60, son effet étant expressément réservé sur les autres parts sociales nanties, et ce en vert d'un acte ssp en date du 9 mai 2019 (l'*Inscription 2034*).

• **Inscription du 29 août 2016 numéro 2048 :**

Montant de la créance : 530.000,00 EUR

Acte : sous-seing privé

En date du : 15 septembre 2015

Au taux de : 1,4

Signifié le : 12 août 2016

Agréé par : Monsieur Eric DUPOND MORETTI suivant lettre recommandée en date du 07/08/2015

Sur la société : SCI BOETIE XII

13 R LA BOETIE 75008 PARIS

Nombre de parts : 118

Pour la valeur de : 6 333,33 EUR

DU NO : 1 au NO : 118

Au profit de : CREDIT DU NORD

28 Place Rihour 59800 LILLE

Compléments :

Le 27-05-2019 : Radiation de la présente inscription mais en tant seulement qu'elle concerne les parts numérotées de 1 à 60, son effet étant expressément réservé sur les autres parts sociales nanties, et ce en vert d'un acte ssp en date du 9 mai 2019 (l'*Inscription 2048*).

Les Cédants déclarent que ces deux inscriptions sont en garantie de prêts déjà remboursés.

Par ailleurs, les Cédants déclarent que la SOCIETE GENERALE (société absorbante du CREDIT DU NORD) a également une inscription sur la Société publiée au greffe du Tribunal de commerce de Paris en date du 17 février 2022 sous le numéro 00136, contre VEY AVOCAT HOLDING afin de garantir les prêts :

- 30076 02763 732079 138 05 dont le montant exigible est à ce jour de 882.679,69 € ; et
- 30076 02763 732079 138 02 dont le montant exigible est à ce jour de 399.294,82 €.

(l'*Inscription 00136*).

Dans ce contexte les Cédants ont obtenu de la SOCIETE GENERALE (société absorbante du CREDIT DU NORD) les accords de mainlevée suivants :

- accord de mainlevée entière et définitive de l'Inscription 2048 en date à LILLE du 4 avril 2023 ;
- accord de mainlevée entière et définitive de l'Inscription 2034 en date à LILLE du 4 avril 2023 ; et
- accord de mainlevée entière et définitive de l'Inscription 00136, contre remboursement des montants sus-énoncés encore dus à la date de ce jour, en date à LILLE du 29 mars 2023 ;

dont une copie figure en **Annexe 9** (*Accords de mainlevée des Inscriptions contre remboursement de la SOCIETE GENERALE*).

8. BIENS IMMOBILIERS

La Société est propriétaire des Biens Immobiliers désignés ci-dessous.

8.1 DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DES BIENS IMMOBILIERS

Par acte authentique reçu par Maître MIRALLES, notaire à PARIS, en date du 22 octobre 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 16 novembre 2010, volume 2010P numéro 4706, la Société a fait l'acquisition de la pleine propriété des Biens Immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier situé à Paris (75008), 13 rue la Boétie, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	38	13 rue la Boétie	00 ha 4 a 97 ca

(l'*Ensemble Immobilier*) ;

- **Lot numéro six (6) :**

Au troisième étage, en sortant de l'ascenseur porte gauche, un local à usage de bureau.

Et les cent quatorze/mille dixièmes (114/1010èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

- **Lot numéro vingt-quatre (24) :**

Au sous-sol une cave numéro 4.

Et les un/mille dixièmes (1/1010èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

(les *Biens Immobiliers*).

8.2 ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'Ensemble Immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire PARIS, le 6 juillet 2006, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de PARIS, le 31 juillet 2006, volume 2006P, numéro 4169.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire à PARIS, le 4 février 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de PARIS, le 12 février 2009, volume 2009P, numéro 570.

Par suite des assembles générales des copropriétaires qui se sont tenues les 29 avril et 1^{er} décembre 2008, il a été décidé la création du lot de copropriété numéro 37 et la vente de ce lot au profit de la société UGIPAR.

Suite à cette création, les tantièmes sont désormais exprimés en 1.010èmes.

(le *Règlement de Copropriété*).

8.3 SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de l'Ensemble Immobilier est la société NEXITY LAMY, dont le siège est situé à PARIS (75008), 19 rue de Vienne, en vertu d'un contrat allant du 01/10/2022 au 30/09/2023.

8.4 DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Les Cédants ont remis au Cessionnaire les documents suivants :

- Dossier de Diagnostics Technique portant sur les parties privatives réalisé par la société ARLIANE DIANOSTIC PARIS 10 en date du 28 septembre 2022 dont il résulte que :

- il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ;

- il n'a pas été repéré de présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur ; et
- il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
- Diagnostic de Performance Énergétique :
 - consommation estimée : 172 kWh ep/m².an (Classe C) ; et
 - estimation des émissions : 21 kg eqCO₂/m².an (Classe C).

Les Cédants subrogeront le Cessionnaire à compter de la Cession dans les droits et actions à l'égard de l'auteur du dudit Dossier de Diagnostic Technique.

Les Cédants :

- déclarent que les diagnostics portent sur l'intégralité des Biens Immobiliers dans la mesure de leur applicabilité.
- qu'ils n'ont consenti de son chef ou de celle de la Société une limitation ou une exonération de responsabilité aux tiers mandatés par ses soins ayant établi des rapports et diagnostics techniques, le tout dans la limite des clauses imposées aux Cédants dans lesdits diagnostics n'avoir aucun lien avec l'auteur du Dossier de Diagnostic Technique.

8.5 USAGE / DESTINATION DES BIENS IMMOBILIERS

Il résulte des éléments portés en Dataroom que les Biens Immobiliers sont actuellement à usage autre qu'habitation, et le Cessionnaire reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, un local est réputé avoir l'usage auquel il est affecté au 1er janvier 1970.

L'usage au 1er janvier 1970 peut être recherché sur les déclarations établies lors de la révision foncière de 1970 mais aussi, comme le précise la circulaire du 22 octobre 2006 du Ministère du Travail, par tout autre moyen de preuve (baux, actes de vente, permis de construire, etc.) sans primauté d'un moyen de preuve sur un autre.

Les Cédants ont remis au Cessionnaire qui le reconnaît les éléments suivants :

- son titre de propriété,
- les déclarations d'usage de 1970.

8.5.1 Usage

Les Cédants déclarent que les Biens Immobiliers sont actuellement à usage autre qu'habitation, le Cessionnaire reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

A l'appui de ses déclarations les Cédants justifient de l'usage autre qu'habitation des Biens Immobiliers depuis 1970 par la production :

- d'une déclaration modèle C
- d'une déclaration modèle P

Il est précisé que ces déclarations sont présentes en Dataroom.

8.5.2 Destination

Les Cédants déclarent au Cessionnaire que les Biens Immobiliers sont à destination de bureau au sens des dispositions du Code de l'urbanisme.

8.5.3 Déclarations des Parties

Les Cédants déclarent que ces destination et usage ne sont pas en contravention respectivement, ni avec les dispositions du Code de l'urbanisme, ni avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Les Cédants déclarent qu'il n'existe aucune procédure ou litige avec l'administration au regard de l'usage ou de la destination des Biens Immobiliers et que les Biens Immobiliers n'ont fait l'objet d'aucun litige ou d'une quelconque opposition depuis son acquisition.

8.5.4 Information du Cessionnaire

Dans la mesure où le Cessionnaire entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie des Biens Immobiliers actuellement à usage d'habitation à un usage autre que d'habitation, le Cessionnaire reconnaît avoir été informé du contenu des dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ces textes.

8.5.5 Environnement

Le Cessionnaire a pris connaissance de l'État des Risques et Pollutions (ERP) en date du 3 mai 2022 dont il ressort que :

- les Biens Immobiliers sont situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation) ;
- les Biens Immobiliers ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers ;
- les Biens Immobiliers ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ;
- les Biens immobiliers sont situés en zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 ; et
- l'Ensemble Immobilier n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits.

8.5.6 Assainissement

Les Cédants déclarent que l'Ensemble Immobilier est raccordé au réseau d'assainissement collectif et qu'il n'a pas connaissance de non-conformités du raccordement.

9. DETERMINATION ET PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

9.1 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION DES PARTS

Conformément à la formule de l'article 7.1 du Compromis, la Cession des Parts est consentie et acceptée moyennant le Prix de Cession des Parts définitif de DEUX MILLIONS QUATRE CENT SEIZE MILLE DOUZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (2.416.012,75 €) (le **Prix de Cession**).

9.2 PAIEMENT DU PRIX DE CESSION DES PARTS

L'intégralité du montant du Prix de Cession des Parts, soit un montant de DEUX MILLIONS QUATRE CENT SEIZE MILLE DOUZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (2.416.012,75 €), est payé comptant pour le tout, par le Cessionnaire aux Cédants par la comptabilité du Notaire Cessionnaire, de la manière suivante :

- 119/120 du Prix de Cession au profit de VEY AVOCAT HOLDING, soit DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (2.395.879,31 €) ; et
- 01/120 du Prix de Cession au profit de Antoine VEY, soit VINGT MILLE CINQUANTE-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (20.133,44 €) ;

Les Cédants reconnaissent avoir reçu le montant par virement bancaire par la comptabilité du Notaire Cessionnaire à la comptabilité du Notaire Cédants.

Les Cédants donnent par les présentes, pleine et entière quittance au Cessionnaire du paiement du Prix de Cession des Parts.

DONT QUITTANCE

A la sûreté du paiement des sommes dues à la SOCIETE GENERALE, bénéficiaire de l'Inscription 00136 (**Créancier**), les Cédants conviennent de séquestrer entre les mains du Notaire Cédants, qui en est constitué séquestre et acceptera sa mission par l'encaissement des fonds, la somme de UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (1.281.974,51 €) prélevée sur le Prix de Cession.

Il est convenu que le Notaire Cédants sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds séquestrés au Créancier selon ses instructions.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, les Cédants affectent spécialement à titre de gage et nantissement au profit du Créancier pour le seul règlement de créances garanties par l'Inscription 00136 en vertu des présentes, la somme ci-dessus séquestrée, et ce jusqu'à l'exécution de l'engagement pris ci-dessus.

9.3 SEQUESTRE

Les Cédants remettent, ce jour, au Séquestre par virement bancaire par la comptabilité du Notaire Cédants la somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) (le **Montant Séquestré**).

Les Cédants et le Cessionnaire désignent le Séquestre comme tiers dépositaire du Montant Séquestré.

Le Séquestre sera réputé avoir accepté cette mission par la réception du Montant Séquestré en sa comptabilité.

Afin d'assurer l'efficacité du nantissement, le Cédant et le Cessionnaire attribuent au Séquestre, qui l'accepte, la qualité de tiers convenu de l'article 2337 du Code civil, à l'effet de conserver cette somme et d'exécuter les missions visées ci-après.

9.3.1 Mission du Séquestre

- (a) Le Séquestre conservera le Montant Séquestré sur un compte ouvert en ses livres.

(b) Le Séquestre libérera tout ou partie du Montant Séquestré aux Cédants, après réception, par la plus diligente des Parties de l'original d'un état des privilèges et nantissements de la Société, à une date postérieure à la date des présentes qui ne révèle aucune inscription sur la Société du chef des Cédants ou de leurs prédécesseurs ;

(c) En toute hypothèse, le Séquestre versera, par virement bancaire, la totalité ou une partie du Montant Séquestré, après réception par le Séquestre de la plus diligente des Parties (i) d'une instruction conjointe des deux Parties contenant les instructions relatives à la libération du Montant Séquestré et (ii) du relevé d'identité bancaire signé de la personne à qui la totalité ou une partie du Montant Séquestré doit être versée.

(d) En cas de difficulté dans l'exécution de sa mission, le Séquestre est dès à présent autorisé à déposer le Montant Séquestré, à tout moment, à la Caisse des Dépôts et Consignations à sa seule réquisition sans le concours des Parties.

(e) Le Séquestre sera valablement déchargé de plein droit de son mandat par la remise des sommes conformément aux indications qui précèdent.

(f) Dans tous les cas de figure, si la totalité des créances révélées est supérieure au montant du Montant Séquestré, le Séquestre remettra les fonds à un séquestre judiciaire.

9.3.2 Mainlevée

Les Parties donnent d'ores et déjà tous pouvoirs au Notaire Cédants pour :

- (i) effectuer les formalités de mainlevée de toutes suretés qui pourraient grever la Société ; et
- (ii) pour prélever sur le Montant Séquestré les sommes représentant le cout de telles formalités, notamment le cout de l'enregistrement aux impôts et la radiation de telles suretés au Greffe du Tribunal de commerce.

10. REALISATION

10.1 OPERATION EFFECTUEES

Les Parties constatent, à ce jour, que l'ensemble des opérations visées à l'article 10 du Compromis ont été effectuées par les Cédants ou le Cessionnaire, à savoir les Cédants ont fourni, ce jour, au Cessionnaire les documents suivants, sauf s'ils figurent déjà dans la Dataroom :

- (a) un original de la lettre de démission du gérant de la Société prenant effet à la Date de Réalisation ;
- (b) un original des décisions unanimes des associés de la Société actant de la démission du gérant, et procédant à la nomination d'un nouveau gérant choisi par le Cessionnaire ;
- (c) tous les moyens de paiements de la Société, à savoir : deux chèquiers, le premier sur lequel il reste 4 chèques, et le second non utilisé ;
- (d) les résiliations des pouvoirs des personnes habilitées à faire fonctionner les comptes bancaires de la Société, et les accès au compte en banque de la Société auprès de la SOCIETE GENERALE ;
- (e) une copie certifiée conforme des statuts à jour de la Société ;
- (f) une copie numérique de l'état des nantissements et privilèges de la Société délivré au cours du dernier mois précédant la Date de Réalisation et vierge de toute inscription ou mention, à l'exception des Inscriptions ;

- (g) une copie numérique du certificat de non faillite de la Société délivré au cours du dernier mois précédant la Date de Réalisation et ne faisant état d'aucune procédure ;
- (h) une copie numérique de l'extrait k-bis de la Société délivré au cours du dernier mois précédant la Date de Réalisation ;
- (i) un original de la décision collective des associés de la Société agréant le Cessionnaire comme nouvel associé conformément à l'article 10 des statuts de la Société ;
- (j) l'Agrément SOCIETE GENERALE ;
- (k) les copies des documents écrits attestant de la réalisation des Engagements Préalables conformément à l'Article 5.1 ;
- (l) les Comptes Définitifs certifiés conformes ;
- (m) un arrêté des comptes de la Société à la Date de Réalisation certifié conforme ; et
- (n) un relevé du compte bancaire de la Société arrêté au 5 avril 2023 certifié conforme, étant ici précisé que les Cédants déclarent que ce relevé de compte n'a fait l'objet d'aucune autre écriture depuis son édition de leur propre fait ou du fait de leurs préposés.

10.2 ELEMENTS MANQUANTS

Il est ici précisé que le Cédant n'a pas remis au Cessionnaire :

- le registre des assemblées générales de la Société et, de manière générale, tout autre registre de la Société, conformément à la déclaration dont une copie figure en **Annexe 10** (*Déclaration absence de registres de la Société*) ;
- le rapport de gérance, le texte des résolutions et la demande d'agrément stipulés comme étant annexés au procès-verbal des délibérations de la Société en date du 5 avril 2023 concernant l'agrément de cession de parts, la démission du gérant et la nomination d'un nouveau gérant ; et
- les originaux du kbis, du certificat de non-faillite, et l'état des privilèges et nantissements de la Société de moins d'un mois à la date des présentes, étant précisé que ces éléments ont été transmis de manière électronique.

11. DECLARATIONS DES CEDANTS

11.1 RELATIVES A LA SOCIETE

Les Cédants déclarent que chacune des déclarations et garanties suivantes est exacte, complète et sincère à ce jour :

11.1.1 Sur sa constitution et la vie de la Société

- (a) la désignation de la Société à l'article 5 du Compromis est exacte ;
- (b) la Société est dûment constituée dans le respect des lois et règlements applicables et existe valablement ;
- (c) la Société exerce des activités conformes à son objet social et aux lois et règlements applicables ;
- (d) depuis la constitution de la Société, aucun registre social, ni et livre de la Société n'a été tenu conformément à la réglementation en vigueur ;

- (e) les Parts ont été valablement émises et sont, au jour du transfert, la légitime pleine propriété des Cédants ;
- (f) la Société ne fait pas et n'a jamais fait l'objet, depuis l'acquisition de la Société par les Cédants, d'une demande en nullité, d'aucune procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ou de mise en liquidation forcée. La Société n'est pas en état de cessation des paiements ;
- (g) ils ont effectué toutes les formalités et obtenu toutes les autorisations préalables leur incombant nécessaires à la conclusion et l'exécution des présentes ;
- (h) les Parts sont libres de toute sûreté, réclamation, revendication, privilège, gage, nantissement, servitude, charge, affectation en garantie, droit de compensation, transfert à titre de garantie, réserve de propriété, opposition, séquestre, mesure de saisie quelconque ou restriction de quelque nature que ce soit, promesse de vente ou d'achat, option ou droit de préemption l'affectant ou tout autre droit de tiers ou obligation de quelque nature que ce soit afférant à sa propriété, sa cessibilité ou l'exercice de tout autre droit en résultant ainsi que tous contrats susceptibles d'instituer l'un des éléments précités, à l'exception des Inscriptions ;
- (i) le transfert des Parts au Cessionnaire par les Cédants et l'exécution par ce dernier de ses obligations découlant du Compromis ne constituent pas un manquement (i) à une disposition quelconque d'un pacte d'associés liant les Cédants ou la Société, (ii) d'une loi, d'un décret ou d'un règlement qui leur est applicable ou (iii) d'une décision judiciaire définitive qui les lie ;
- (j) le transfert des Parts au Cessionnaire par les Cédants et l'exécution par ces derniers de leurs obligations découlant du Compromis ne nécessite aucun consentement ni aucune autorisation de la part d'un tiers, autres que l'Agrément SOCIETE GENERALE obtenu préalablement ;
- (k) il n'a consenti aucun pacte de préférence tel que défini à l'article 1123 du Code civil à un tiers sur les Parts ;
- (l) les Parts de la Société ont été valablement émises et sont intégralement libérées ;
- (m) ils détiennent la pleine propriété des Parts, qui représentent 100 % du capital et des droits de vote de la Société ;
- (n) la Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation dans aucune autre société, entité commerciale ou autre ;
- (o) la Société n'est pas associée d'un groupement d'intérêt économique, d'une société en nom collectif, ni membres d'un autre type de groupement ;
- (p) la Société n'a pas pris d'engagement de souscrire ou d'acquérir des participations ou intérêts dans une entité ;
- (q) la Société n'a aucun établissement secondaire tant en France qu'à l'étranger ;
- (r) la Société n'est pas liée à une convention ou un contrat visant à partager tout ou partie de ses bénéfices avec un tiers ;
- (s) la Société n'intervient en qualité de dirigeant ou de mandataire social, de droit ou de fait d'aucune autre société ;

11.1.2 Sur ses comptes sociaux et les Comptes de Cession

- (a) depuis son acquisition par les Cédants, les comptes sociaux de la Société ont été établis conformément aux Principes Comptables ;
- (b) tous les registres et documents comptables de la Société sont à jour et ont été tenus conformément à la législation en vigueur, ont été régulièrement approuvés, déposés et reflètent fidèlement et sincèrement les opérations qui y sont mentionnées , à l'exception des éléments suivants que les Cédants déclarent ne pas être en possession :
 - rapport de la gérance rapport spécial de la gérance pour l'exercice clos le 31 décembre 2019
 - rapport de la gérance pour l'exercice clos le 31 décembre 2018
 - rapport de la gérance rapport spécial de la gérance pour l'exercice clos le 31 décembre 2017
 - rapports de la gérance, rapports spéciaux du gérant et procès-verbaux d'approbation des comptes pour les exercices antérieurs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;

11.1.3 Sur les Emprunts

- (a) que la Société a respecté l'ensemble des déclarations, obligations et engagements stipulés dans les contrats relatifs aux Emprunts ;
- (b) qu'il n'existe pas d'impayé de la Société à quelque titre que ce soit ;
- (c) il n'existe aucune sureté et/ou garantie de la Société à l'exception de celles prévus à l'Article 7.7 ;

11.1.4 Responsabilité pénale de la Société

- (a) les Cédants déclarent qu'aucune procédure pénale n'a été engagée à l'encontre du dirigeant de la Société qui soit susceptible d'engager la responsabilité pénale de cette dernière en tant que coauteur ou complice de l'infraction poursuivie, qu'à sa connaissance aucune poursuite pénale n'a été engagée directement à l'encontre de la Société et que le casier judiciaire de la Société est vierge.

11.1.5 Sur l'activité de la Société

- (a) la Société n'emploie aucun salarié et n'est liée par aucune promesse d'embauche ;
- (b) la Société n'est pas engagée à conclure un quelconque autre contrat ;
- (c) la Société n'a pas consenti de procuration à des tiers en vigueur à ce jour ;
- (d) la Société n'est partie à aucun contrat, aucune opération ou convention avec les Cédants, ou avec aucune entité contrôlée par les Cédants, contrôlant les Cédants ou placée sous le même contrôle que les Cédants, la notion de « contrôle » étant interprétée par référence à l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- (e) la société VEY & ASSOCIES (912 728 243) est légitimement venue aux droits de l'association d'avocats à responsabilité professionnelle individuelle VEY & ASSOCIES (828 195 362) aux termes du Bail ;
- (f) aucune somme n'est due à la Société par ses représentants légaux ;
- (g) la Société est, à ce jour, uniquement partie aux contrats ou conventions suivants listés de manière exhaustive :
 - contrat de gaz naturel et électricité avec ENGIE ;
 - contrat d'assurance avec PatrimOne ; et

- Emprunts plus amplement décrits à l'Article 7.7 ;

11.2 IMPOTS ET TAXES

Les Cédants déclarent que, chacune des déclarations et garanties suivantes est exacte, complète et sincère à la date de ce jour :

- (a) les formalités et déclarations fiscales de la Société en matière d'Impôts ont été accomplies, souscrites ou déposées par la Société dans les délais et formes impartis par la Réglementation Fiscale et conformément à la Réglementation Fiscale et les informations contenues dans les déclarations sont exactes et complètes au regard des éléments connus par la Société à la date desdites déclarations et, sous cette réserve, ne sont pas susceptibles d'être remises en cause ;
- (b) la Société a mis en œuvre l'ensemble des moyens à sa disposition afin de respecter la Réglementation Fiscale ;
- (c) la Société est à jour dans le paiement de ses Impôts (y compris des acomptes) ;
- (d) la Société a satisfait à ses obligations en matière de délais de conservation de documents tels que prévus par la Réglementation Fiscale ;
- (e) à sa connaissance, chaque entité juridique, ayant ou non son siège de direction effective en France, détenant directement ou indirectement des parts dans la Société a, le cas échéant, dûment et valablement rempli ses obligations relatives au paiement de la taxe française annuelle de 3% sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des entités juridiques (Articles 990 D et suivants du Code général des impôts français) ou a, le cas échéant, régulièrement procédé aux formalités nécessaires, à l'effet de bénéficier de toute exonération à ce titre, et ce dans les délais applicables, de telle sorte qu'il n'existe aucun risque qu'une demande de paiement au titre de la taxe de 3% puisse être réclamée par voie de solidarité à la Société ;
- (f) la Société ne fait l'objet, pas plus qu'elle n'a fait l'objet, d'un contrôle, d'une demande ou d'une investigation de la part des autorités fiscales. Aucune procédure liée à un contentieux impliquant la Société en matière d'Impôt n'est actuellement en cours et aucun avis ou de notification d'une quelconque procédure de contrôle, de mise en recouvrement, de réclamation ou de redressement fiscal émanant des autorités fiscales n'a été reçu ;
- (g) la Société ne saurait encourir aucune responsabilité au titre du paiement d'Impôts dus par une autre entité et ne saurait se voir réclamer le paiement d'une quelconque somme à toute autre entité au titre des Impôts ;
- (h) les opérations de toute nature entre la Société et les Cédants ou avec les sociétés du groupe de VEY AVOCAT HOLDING ont été effectuées à des conditions normales comme si elles avaient été effectuées entre sociétés indépendantes ;
- (i) la Société ne bénéficie pas ou n'a pas bénéficié, à raison d'une opération intervenue antérieurement à la Date de ce jour, d'un report ou d'un différé d'imposition, à l'exception de l'échéancier susmentionné ;

11.3 RELATIVE AUX BIENS IMMOBILIERS

Les Cédants déclarent ce qui suit :

- (a) la désignation des Biens Immobilier à l'Article 8 est exacte ;

- (b) la Société détient la pleine et régulière propriété des Biens Immobiliers, sans restriction ni réserve quelconque ;
- (c) la Société n'est propriétaire d'aucun autre actif immobilier ni titulaire d'aucun droit réel immobilier et n'a aucune obligation ni droit d'en acquérir ;
- (d) l'origine de propriété des Biens Immobiliers est régulière, trentenaire, ininterrompue et incommutable ;
- (e) les Biens Immobiliers ne sont grevés d'aucune servitude et sont libres de toute inscription d'hypothèque, commandement de saisie ou de privilège, à l'exception des inscriptions relatées à l'Article 7.7 ;
- (f) depuis que la Société est propriétaire des Biens Immobiliers, aucune construction ni aucuns travaux n'ont été réalisés sur les Biens Immobiliers sans autorisation d'urbanisme et le cas échéant autorisation de l'assemblée de copropriété, si celle-ci était requise et qu'elles ont été effectuées dans les règles de l'art et sont conformes aux autorisations, réglementations et normes en vigueur en pareille matière ;
- (g) les Biens Immobiliers sont libres de toute occupation de quelque nature que ce soit ;
- (h) qu'il n'existe aucun litige ou contentieux en cours ainsi qu'aucune assignation en vue d'une procédure sur les Biens Immobiliers ;
- (i) les Biens Immobiliers n'ont fait l'objet d'aucune action en révocation, d'action en rescision, action en résolution, action en nullité rétrocession, révocation, réquisition ou expropriation et n'a reçu aucune notification à ce titre ;
- (j) ils n'ont consenti et la Société n'a consenti aucun droit de préférence, option, promesse de vente ou d'achat à un tiers quelconque ni souscrit d'engagement susceptible de conférer à un tiers un droit sur la propriété (notamment aucune clause de réserve de propriété) ou sur un démembrement de la propriété des Biens Immobiliers ;
- (k) que les Biens Immobiliers n'ont pas été modifiés tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes ;
- (l) les Cédants et/ou à la Société n'ont pas modifié ou laissé modifier l'affectation/ la destination des Biens Immobiliers en contravention tant des dispositions du Règlement de Copropriété que des dispositions légales et des dispositions d'urbanisme locales ;
- (m) que les Biens Immobiliers ne sont pas déclarés insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux ;
- (n) qu'il n'a jamais été notifié à la Société la nécessité de faire exécuter des travaux de sécurité et de mise en conformité dans les Biens Immobiliers ;
- (o) que les Biens Immobiliers ne comprennent pas de sanibroyeurs et que les éléments sanitaires des Biens Immobiliers n'ont pas été installés en contravention avec le Règlement Sanitaire de la Ville de Paris ;
- (p) qu'aucun élément d'équipement privatif dépendant des Biens Immobiliers, n'est irrégulièrement installé sur des parties communes de l'Ensemble Immobilier ;
- (q) qu'il n'y a pas de sinistre déclaré antérieur à ce jour et non réglé affectant les Biens Immobiliers
- (r) que la Société est à jour vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du règlement de ses charges et de toute autre somme qui serait devenue exigible au titre des Biens Immobiliers.

12. DECLARATIONS DES PARTIES

Chaque Partie déclare et garantit que :

- (a) elle a la pleine capacité pour (i) conclure l'Acte Réitératif et tout autre contrat ou document dont la conclusion est prévue aux termes des présentes et (ii) exécuter les obligations qui y sont mises à sa charge et bénéficier des droits qui y sont stipulés ;
- (b) l'Acte Réitératif constitue un engagement licite, valable, qui a force obligatoire à son encontre et l'engage valablement conformément à ses termes ;
- (c) toutes les formalités et autorisations préalablement requises dans le cadre de (i) la conclusion de l'Acte Réitératif et tout autre contrat ou document dont la conclusion est prévue aux termes des présentes, et (ii) l'exécution des obligations qui y sont stipulées, ont été dûment exécutées et obtenues ;
- (d) elle n'est pas en état de cessation des paiements ni ne fait l'objet d'une procédure instituée dans le cadre de la prévention ou du traitement des entreprises en difficulté visée au Livre VI du Code de commerce (ou toute procédure similaire dans toute autre juridiction concernée) et il n'existe aucune raison justifiant qu'une telle procédure soit engagée à son encontre ;
- (e) elle n'est pas dans un état de dépendance économique vis-à-vis de l'autre Partie ou vis-à-vis d'un tiers, et les termes et conditions des présentes et du Compromis ne confèrent à aucune des Parties un avantage manifestement excessif au sens de l'article 1143 du Code civil ;
- (f) le présent Acte Réitératif est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, et ses stipulations ont été librement négociées entre les Parties ; et
- (g) aucune des stipulations de l'Acte Réitératif ne crée un déséquilibre significatif entre les Parties.

13. GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

13.1 MODE DE CALCUL DE LA REDUCTION DE PRIX OU DE L'INDEMNITE POUR LE CAS OU LES PREJUDICES NE RESULTERAIENT D'OPERATIONS TRADUITES DANS LES COMPTES DEFINITIFS

Lorsque les dommages allégués par le Bénéficiaire ne résultent pas d'opérations traduites dans les Comptes Définitifs, la réduction du Prix de Cession ou l'indemnité, selon le cas, sera déterminée, en fonction du préjudice réel, qui en résulte, soit par les Parties concernées elles-mêmes soit, soit à défaut, les Parties devront désigner un Expert.

Il en sera également de même dans le cas où les préjudices résultent d'inexactitudes dans les déclarations et attestations faites aux présentes ou d'omissions dans les exceptions énoncées aux principes visés dans lesdites déclarations et attestations.

Les préjudices seront retenus pour leur montant intégral (100 %).

Si l'Expert désigné n'acceptait pas sa mission ou ne la menait pas à terme, un autre tiers serait désigné, d'un commun accord entre les Parties, et à défaut par le président du même tribunal, statuant en la forme des référés, à la requête de la Partie la plus diligente, et ainsi de suite ce jusqu'à ce qu'un Expert puisse ou veuille intervenir.

Afin de remplir sa mission, l'Expert aura accès à tous les documents nécessaires et/ou utiles en la possession des Signataires.

Il devra établir un rapport écrit faisant état de ses diligences et de ses conclusions et mettre en mesure les Parties, assistées de leurs conseils respectifs, de faire valoir leurs positions.

L'Expert devra notifier son rapport aux Parties dans un délai d'un (1) mois suivant sa désignation.

Ses conclusions s'imposeront aux Parties sauf erreur grossière ou manifeste.

Les frais d'expertise seront supportés à 50% par chaque Partie.

Les Parties paieront à concurrence de cinquante pour cent (50 %) chacune l'éventuelle provision à valoir sur les honoraires et frais d'expertise.

13.2 FAITS GENERATEURS

Les Garants s'engagent à indemniser le Bénéficiaire :

- (i) du montant de tout Dommage Indemnisable subi par le Bénéficiaire ou la Société à raison (a) de l'inexactitude de l'une quelconque des déclarations figurant à l'Article 11 et/ou (b) de documents qui ne sont pas en possession des Cédants et auraient dû être transmis au Cessionnaire, notamment les éléments stipulés à l'Article 10.2 ; ou
- (ii) du montant des sommes à décaisser par la Société et résultant de tout redressement, rectification ou autre titre exécutoire d'une Autorité en matière d'Impôts notifié au titre (a) des exercices clos jusqu'au 31 décembre 2021 et/ou (b) de la période entre le 1^{er} janvier 2022 et la Date de Réalisation dès lors que ces redressement, rectification ou autre titre exécutoire ont un fait générateur antérieur à la Date de Réalisation.

En cas de survenance d'un préjudice, le Bénéficiaire s'engage à faire toutes diligences, prendre toutes dispositions et plus généralement faire ses meilleurs efforts pour limiter le montant du préjudice dans la limite de l'intérêt de la Société.

13.3 NATURE DES SOMMES MISES A LA CHARGE DU GARANT

Toute somme due par les Garants au titre des garanties consenties au terme des présentes prendra la forme d'une réduction du Prix de Cession à verser au Bénéficiaire ou d'une indemnité à verser à la Société, au choix du Bénéficiaire.

13.4 MODE DE CALCUL DE LA REDUCTION DE PRIX OU DE L'INDEMNITE POUR LE CAS OU LES PREJUDICES RESULTERAIENT DES COMPTES DEFINITIFS

La réduction du Prix de Cession ou l'indemnité, selon le cas, sera calculée selon les stipulations qui suivent :

- (a) Les augmentations de passif et les diminutions d'actif seront déterminées par application des Principes Comptables au vu desquelles seront établis les Comptes Définitifs et non par application de toute autre méthode utilisée postérieurement à la réalisation de la Cession.
- (b) Les sommes garanties seront retenues toutes taxes comprises, sauf lorsque la T.V.A. facturée, ou tout autre impôt ou taxe équivalent prévu par la législation et la réglementation auxquelles la Société est soumise, sera récupérable par la Société.

Elles comprendront le principal, et toutes pénalités et/ou intérêts de retard effectivement supportés par la Société.

(c) Les redressements fiscaux et les rectifications fiscales pris en compte au titre de la garantie seront les redressements et rectifications subsistants après application du droit à compensation et de la déduction en cascade, instituée par l'article 77 du Livre des Procédures Fiscales, ou tout autre mécanisme équivalent prévu le cas échéant par la législation et la réglementation étrangères.

(d) Les redressements et rectifications en matière de TVA, ou tout autre impôt ou taxe équivalent prévu par la législation et la réglementation auxquelles la Société est soumise, sont garantis pour leur montant global effectivement dû par la Société.

(e) Il sera tenu compte (i) de toute déductibilité fiscale liée à l'impôt sur les sociétés et à ses contributions additionnelles qui résulterait de la charge incombant, le cas échéant, à la Société comme conséquence du fait générateur visé à l'Article 13.1 quelle que soit la nature de cette charge, toute charge occasionnant une économie d'impôt effective sera retenue après déduction de l'impôt économisé, calculé au taux en vigueur au cours de l'exercice au titre duquel elle sera déduite fiscalement et (ii) de toute augmentation d'Impôt exigible au titre de l'exercice au cours duquel ladite indemnisation aura été versée, appréciée au niveau de la Société et/ou du Bénéficiaire (selon le cas), de telle sorte que la Cible et/ou le Bénéficiaire (selon le cas) soit placée dans une situation équivalente, après prise en compte de la fiscalité applicable à ladite indemnisation ou à la réduction du Prix de Cession, à celle dans laquelle ils auraient été si aucun passif n'était survenu.

(f) Les redressements fiscaux, de quelque nature que ce soit, qui se traduiraient par un simple décalage d'imposition (c'est à dire qui aboutiraient à un simple transfert de bénéfice ou de charge d'un exercice sur l'autre ou différé de droit à déduction s'agissant de la TVA) sont exclus du champ du préjudice et ne donneront lieu à aucune réduction de prix ou indemnité.

(g) Tout montant définitivement payé à la Société par quelque tiers que ce soit (par exemple une compagnie d'assurance ou toute autorité fiscale) au titre du préjudice subi par cette dernière viendra diminuer le montant de l'indemnité ou de la réduction du Prix de Cession au titre dudit préjudice en vertu des présentes, sous réserve des impôts et taxes générés le cas échéant par ce paiement et des frais éventuellement engagés pour l'obtenir.

(h) Il sera procédé à une compensation entre les accroissements de passif et les diminutions d'actif d'une part et les éventuels accroissements d'actif et les diminutions de passif d'autre part qui pourront être constatés au titre des actifs et passifs garantis. À titre d'exemple, la reprise d'une provision pour dépréciation relative à un actif qui donnerait lieu à imposition, ne pourra donner lieu à réduction de prix ou indemnité au titre de la présente garantie, l'accroissement de passif (l'imposition) étant compensé par l'accroissement d'actif (la reprise de la provision).

13.5 FRANCHISE

De minimis : le Bénéficiaire ne sera pas habilité à faire une demande d'indemnisation aux termes des présentes pour tout dommage dont le montant unitaire ne serait pas supérieur à un montant de deux mille euros (2.000 €), le montant du dommage étant apprécié isolément pour chaque demande d'indemnisation ou globalement par groupe de demandes d'indemnisation en cas de demandes plurielles sur un même fondement ou trouvant leur cause ou leur origine dans des faits, actes ou événements similaires, de même nature ou connexes.

13.6 LETTRES DE RECLAMATION

Le Bénéficiaire devra, dans les trente (30) Jours Ouvrés de la date à laquelle il en a connaissance, notifier aux Garants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la *Lettre n°1*) tous faits, événements ou situations portés à sa connaissance et de nature à entraîner la mise en jeu de la présente garantie.

Chaque Réclamation devra faire état, de façon précise et détaillée, de son fondement et, s'il est connu, du montant du Dommage Indemnisable dont le Bénéficiaire réclame l'indemnisation avec le détail de son calcul. Elle devra également être accompagnée de tout justificatif approprié et des documents auxquels elle fait référence.

Dans l'hypothèse où à la date de cette Réclamation, le montant du Dommage Indemnisable subi par le Bénéficiaire ne pourrait être déterminé ou ne pourrait l'être de façon définitive, le Bénéficiaire devra adresser, dans les délais visés ci-dessus, une Réclamation provisoire comportant les informations requises au présent Article sauf en ce qui concerne le montant du Dommage Indemnisable pour lequel seuls seront fournis les éléments de calcul ou d'estimation du Dommage Indemnisable en possession du Bénéficiaire à cette date.

Une telle Réclamation provisoire ne vaudra pas demande d'indemnisation au titre de la présente garantie.

Dès que le montant du Dommage Indemnisable pourra être déterminé par le Bénéficiaire, ce dernier devra le notifier au Garant avec tout justificatif s'y rapportant dans le cadre d'une demande d'indemnisation (la *Lettre n°2*) telle que prévue ci-dessous.

En outre, le Bénéficiaire s'engage à informer et à communiquer dans les dans les trois (3) Jours Ouvrés de leur réception aux Garants :

- (a) la copie de tout avis de vérification en matière fiscale ou sociale reçu par la Société et susceptible d'entraîner la mise en jeu de la présente garantie ;
- (b) la copie de toute proposition de rectification ou notification de redressement susceptible d'entraîner la mise en jeu de la présente garantie ;
- (c) la copie de toute réclamation ou assignation en provenance d'un tiers susceptible d'entraîner la mise en jeu de la présente garantie. En cas d'assignation en référé ou d'assignation à bref délai, cette information devra être communiquée en temps utile aux Garants pour lui permettre d'assurer sa défense ;
- (d) la copie de toutes correspondances, pièces, avis, notifications et demandes reçus par ou en possession de la Société en relation avec toute Réclamation d'un tiers ayant donné lieu à une réclamation ;
- (e) toute évolution procédurale significative suivant une Réclamation.

Le défaut de notification d'une Réclamation dans les délais prévus ci-dessus exonérera les Garants de son obligation d'indemnisation au titre de la Réclamation en question.

La défense face à toute Réclamation d'un tiers (en ce compris les Autorités compétentes en matière d'Impôts) sera assurée par le Bénéficiaire ou la Société conjointement avec les Garants.

A cet effet, le Bénéficiaire devra informer suffisamment à l'avance les Garants de la tenue des négociations, discussions et réunions concernant les réclamations, enquêtes, procédures ou vérifications dont feraient l'objet la Société de manière à ce que les Garants, assistés ou non de ses conseils, puisse, s'ils le souhaitent, y participer ou y être représentés.

Sous réserve que les Garants ne s'opposent pas à la recevabilité de la Réclamation, et qu'ils en fassent la demande par écrit, le Cessionnaire engagera (ou fera en sorte que la Société engage) toute action que les Garants estimeront raisonnable de demander, sous réserve du respect de l'intérêt social de la Société, de l'intérêt du Bénéficiaire et des conditions ci-dessus visées, aux seuls frais de la Société, afin d'éviter, de contester, résister, faire appel, compromettre ou se défendre contre la réclamation d'un tiers.

Concernant une quelconque réclamation d'un tiers, le Bénéficiaire et/ou la Société ne devra(ont) faire à ce sujet aucune admission de responsabilité, aucun accord ou transaction avec quelque personne, organisme ou autorité

que ce soit en rapport avec ce sujet, sans l'accord préalable écrit des Garants, lequel accord devant être notifié au Cessionnaire et/ou à la Société dans les délais et conditions visés à l'Article 13 et ne pourra être refusé sans motif raisonnable, étant précisé que le fait que les Garants se considèrent hors champ d'application de la présente garantie constitue un motif raisonnable. L'accord des Garants vaudra acceptation de la mise en œuvre de la présente garantie.

Dans tous les cas, la Partie chargée d'assurer la défense des intérêts de la Société dans le cadre de la réclamation d'un tiers devra le faire de façon loyale à l'égard de l'autre Partie et dans le souci de ne pas nuire aux intérêts de la Société, l'autre Partie étant également tenue de coopérer de façon loyale. En cas de vérification fiscale, douanière ou sociale, le Bénéficiaire s'engage, à première demande des Garants, à demander le bénéfice du sursis de paiement de l'Autorité concernée.

13.7 PAIEMENT

Toute demande d'indemnisation par le Bénéficiaire en application de l'article 13.1 des présentes sera effectuée par notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Garant (la **Lettre n°3**). Cette notification du Bénéficiaire devra faire état du montant des sommes qui sont réclamées aux Garants et du détail de leur calcul être accompagnée de tous justificatifs disponibles pour permettre aux Garants d'en juger.

L'accord des Garants ne pourra résulter que d'un accord exprès écrit de sa part sur le montant de l'indemnité réclamé par le Bénéficiaire dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception de la Lettre n° 3 (la **Lettre n° 4**), étant toutefois précisé qu'en cas d'absence d'objections ou de silence des Garants quant à la Réclamation faite dans la Lettre n°3 dans la mesure où celle-ci est basée sur une réclamation de tiers dans le délai de trente (30) jours calendaires susvisé, l'accord des Garants sera réputé donné sur ladite demande d'indemnisation.

Sans préjudice des stipulations du paragraphe précédent, en cas de contestation écrite des Garants sur le principe ou le montant de l'indemnité réclamée, les Garants seront réputés avoir refusé le principe et/ou le montant de l'indemnité. Dans cette hypothèse, les Garants et le Bénéficiaire se réuniront dans les quinze (15) jours calendaires de la réception par le Bénéficiaire de la Lettre n°4 et disposeront d'un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de cette réunion, aux fins de régler amiablement leur différend. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, le différend sera définitivement tranché selon la même procédure énoncée à l'Article 13.4.

Les sommes dues par les Garants au Bénéficiaire au titre de l'Article 13 des présentes seront satisfaites sous la forme d'un paiement effectué dans les trente (30) jours calendaires à compter soit (a) de la réception de la Lettre n°4 par le Bénéficiaire, soit (b) en cas refus des Garants, des conclusions de l'Expert, soit (c) en cas refus des Garants, de la signification aux Garants d'une décision judiciaire ou arbitrale condamnant les Garants à payer lesdites sommes au Bénéficiaire.

Les Garants sont solidaires entre eux à l'égard du Bénéficiaire.

13.8 DUREE D'APPLICATION DE L'ARTICLE 13

Le présent Article 13 pourra être mis en œuvre par le Bénéficiaire à compter de ce jour et pendant une durée de TROIS (3) années. Toutefois, en cas de contrôles, la garantie du passif fiscal, parafiscal, douanier prendra fin TRENTE (30) jours calendaires après la solution définitive amiable, contentieuse ou judiciaire découlant desdits contrôles.

Tout retard de paiement obligera les Garants à régler au Bénéficiaire, sans mise en demeure préalable, un intérêt de retard au taux annuel de EURIBOR 3 mois + 100 points de base.

14. REGIME FISCAL

14.1 ENREGISTREMENT - FORMALITES

Le Notaire Cessionnaire procédera aux formalités d'enregistrement de l'Acte Réitératif à la recette des impôts compétente, aux frais du Cessionnaire, et paiera tous les droits de mutation au taux applicable à la date d'accomplissement des formalités d'enregistrement, dans les délais légaux, de manière à ce que les Cédants ne soient jamais inquiétés ni recherchés de ce chef.

Le Cessionnaire justifiera auprès des Cédants du respect de cette formalité à première demande de leur part.

Il est ici précisé que les droits d'enregistrement dus sur la cession des Parts seront déterminés conformément aux dispositions de l'article 726 I-2° du Code Général des Impôts et s'élèveront à la somme de :

	BASE	TAUX	TAXE
Prix	2.416.012,75 €		
Assiette	2.416.012,75 €	5%	120.801,00 €
TOTAL			120.801,00 €

Il sera procédé aux formalités de modifications au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS dans les délais légaux, par le Notaire.

14.2 DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

Les Cédants déclarent faire leur affaire personnelle des impôts dont ils pourraient être personnellement redevables au titre de la Cession et notamment l'impôt sur la plus-value le cas échéant.

15. FRAIS

Le paiement des frais, droits honoraires et émoluments de l'Acte Réitératif à régulariser et de ses suites est à la charge du Cessionnaire.

En outre, chacune des Parties supporte la charge définitive des honoraires de ses conseils respectifs.

16. FORMALITES

Le Cessionnaire procédera aux formalités de publication légale et de dépôt au greffe du Tribunal de commerce de PARIS dans les trente (30) jours calendaires à compter des présentes et en justifiera aux Cédants à première demande.

17. ABSENCE DE MODIFICATION DU COMPROMIS

L'intégralité des stipulations du Compromis qui ne sont pas modifiées par le présent Acte Réitératif restent en vigueur.

18. CONFIDENTIALITE

Aucune Partie ne rendra public le contenu de l'Acte Réitératif, ses Annexes, ainsi que toutes conventions, documents et informations qui y sont relatifs sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit et préalable des autres Parties, sauf :

- (a) à ses conseils astreints au secret professionnel ; ou
- (b) aux établissements bancaires chargés d'opérer le financement ; ou
- (c) aux autorités publiques ou nationales auxquelles cette transmission serait nécessaire en vertu d'une disposition légale ou réglementaire obligatoire ou en vue d'obtenir une autorisation ou une exemption nécessaire à la réalisation des présentes ; ou
- (d) afin de contraindre une Partie à exécuter ses engagements en raison de son refus à le faire ou de son inexécution.

Les Parties pourront toutefois, après accord préalable de toutes les Parties, procéder à la communication d'un communiqué de presse dans les revues de leur choix. En outre les Parties pourront faire état de l'opération à tout tiers, sans en divulguer pour autant les conditions de celle-ci.

19. REPRESENTATION DES CEDANTS

Antoine VEY est mandaté irrévocablement comme le représentant des Cédants et Garants (le **Représentant des Cédants**) à l'effet de représenter les Cédants/Garants vis-à-vis du Cessionnaire pour les besoins de l'exécution du Compromis (si nécessaire).

Le mandat de représentation confié au Représentant des Cédants est d'intérêt commun et ne pourra pas être révoqué.

Aucun Cédant/Garant ne pourra remettre en cause vis-à-vis du Cessionnaire toute décision prise par le Représentant des Cédants en exécution du mandat conféré aux termes des présentes.

Toute communication, notification ou demande faite par le Cessionnaire au Représentant des Cédants sera valablement faite à l'encontre de l'ensemble des Cédants/Garants.

Les Parties conviennent en outre que les Cédants/Garants seront valablement engagés au titre du Compromis par les décisions qui seront prises par le Représentant des Cédants et communiquées au Cessionnaire.

En cas de communications divergentes émanant des Cédants/Garants et du Représentant des Cédants, la communication du Représentant des Cédants prévaudra.

20. NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Toute notification qui serait nécessaire sera valablement réalisée par simple lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge ou en cas d'urgence justifiée, par mail (aux adresses mail définies ci-dessous) ou, en cas d'interruption du service postal, par tous moyens utiles, tous délais courant soit du jour de la délivrance de ladite lettre ou de sa première présentation, les indications de la Poste faisant foi, soit du jour de remise de l'avis délivré par un autre moyen.

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, les Parties élisent domicile, sauf changement dûment notifié au préalable, à leurs sièges respectifs visées en tête des présentes.

Les notifications devront être adressées :

- pour VEY AVOCAT HOLDING :
Attention : Monsieur Antoine VEY
Adresse : PARIS (75007), 16 boulevard Raspail
E-mail : perso@vey-associes.com
- pour Antoine VEY :
Adresse : PARIS (75006), 9 rue Mazarine

E-mail : perso@vey-associes.com
- pour H5 :
Attention : Monsieur Franck Viallet
Adresse : 4 rue de Penthièvre à PARIS (75008)
E-mail : franck.viallet@geauto.fr

21. DROIT APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE

21.1 DROIT APPLICABLE

L'Acte Réitératif est soumis au droit français.

21.2 JURIDICTION COMPETENTE

Les Parties s'efforceront de régler amiablement les éventuels différends relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution des présentes. À défaut, lesdits différends seront soumis, en première instance, à la compétence du Tribunal de Commerce de Paris.

22. LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 (*Pouvoirs de VEY AVOCAT HOLDING*)

Annexe 2 (*Pouvoirs d'Antoine VEY*)

Annexe 3 (*Pouvoirs du Cessionnaire*)

Annexe 4 (*Pouvoirs de la Société*)

Annexe 5 (*Liste de la Documentation*)

Annexe 6 (*Comptes Définitifs*)

Annexe 7 (*Etat hypothécaire*)

Annexe 8 (*Agrément SOCIETE GENERALE*)


Annexe 9 (*Accords de mainlevée des Inscriptions contre remboursement de la SOCIETE GENERALE*)


Annexe 10 (*Déclaration absence de registres de la Société*).


fait à PARIS,


le 5 avril 2023,

en cinq (5) exemplaires originaux

Cédant 
VEY AVOCAT HOLDING Représentée par Maître Marion TAFANEL-BRAS

Cédant 
Monsieur Antoine VEY, Représentée par Maître Marion TAFANEL-BRAS

Cessionnaire 
U5 Représentée par Monsieur Franck VIALLET

Société 
SCI BOETIE XIII Représentée par Maître Marion TAFANEL-BRAS

Les présentes reliées par le procédé
ASSEMBLACT R.C. empêchant toute
substitution ou addition sont signées à
la dernière page. Application du décret
71.941 du 26.11.71 ART 9-15.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST LAZARE
Le 26/04 2023 Dossier 2023 00018140, référence 7564P61 2023 N 01839
Enregistrement : 120801 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Cent vingt mille huit cent un Euros
Montant reçu : Cent vingt mille huit cent un Euros

119 RDM

**Société civile
Au capital de 762,25 Euros**

**Siège social : 13 rue La Boétie
75008 PARIS**

350 918 488 RCS PARIS

**STATUTS MIS A JOUR SELON L'ACTE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES
DES ASSOCIES EN DATE DU 1^{ER} JUILLET 2023**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1°) **Monsieur Franck, Fernand VIALLET** demeurant à PARIS (75008), 13 rue de La Boétie,
Né à VALENCE (26000), le 21 janvier 1963
Epoux de Madame Shamona HABIB, mariés sous le régime de la séparation de biens
De nationalité française
Résident au sens de la réglementation fiscale
- 2°) la société dénommée « **H5** », société par actions simplifiée au capital de €. 1.000,00, ayant son siège social sis à PARIS (75008), 13 rue La Boétie, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 853 671 063

Il existe une société dénommée « **119 RDM** », société civile au capital de 762,25 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 13 rue La Boétie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 350 918 488,

Dont les statuts s'établissent ainsi qu'il suit :

STATUTS

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile qui sera régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les textes d'application subséquents, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration et la mise en valeur de tout immeuble, partie d'immeuble et biens immobiliers ;
- tous placements de capitaux, sous toutes les formes, compris la souscription ou l'acquisition de toutes actions et obligations, parts sociales ;
- et en général, toutes opérations ayant trait à l'objet ci-dessus défini, en tous pays, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 – DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

« 119 RDM »

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinée aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins, des mots « Société Civile » suivie de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (75008), 13 rue La Boétie.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision du gérant, qui dans ce cas sera autorisé à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs, sur décision de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

ARTICLE 6 – APPORTS

Lors de la constitution, les associés fondateurs ont apporté au capital de la société, la somme de SEPT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (762,25 EUR).

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de SEPT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (762,25 EUR).

Il est divisé en CINQUANTE (50) parts sociales, numérotées de 1 à 50, entièrement souscrites et libérées, et réparties entre les associés en fonction de leurs droits, comme suit :

- la société H5, à concurrence de 49 parts
Numérotées de 1 à 49.
- Monsieur Franck VIALLET, à concurrence de 1 part
Numérotée 50.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : _____
CINQUANTE parts sociales 50 parts

ARTICLE 8 – AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, sur proposition du gérant être augmenté, en une ou plusieurs fois, par la création des parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces sans que les associés soient tenus de participer aux augmentations de capital ; mais les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés à l'unanimité.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté, en une ou plusieurs fois, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes, ou création de parts nouvelles.

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

ARTICLE 9 – COMPTES COURANTS

Les membres de la société pourront, avec l'agrément du gérant, verser des sommes en compte courant, pour la durée et au taux d'intérêts qui seront fixés d'accord avec le gérant.

ARTICLE 10 – DROITS DES ASSOCIES

Les parts d'intérêts ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, et des cessions régulièrement consenties, constatées et publiées.

ARTICLE 11 – CESSION DE PARTS

1) Transmission de parts d'intérêts entre vifs : Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte notarié, conformément à l'article 1690 du Code Civil, à moins que la société ne tienne le registre des transferts.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication, s'il y a lieu.

Les cessions entre époux doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

Les parts ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou gratuit, à quelque cessionnaire que ce soit, associé ou non, conjoint, ascendants ou descendants du cédant, qu'avec le consentement de tous les associés.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la société et chacun de ses coassociés, par lettre recommandée ou par acte extra-judiciaire, en indiquant les noms, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé et le nombre de parts à céder et demander l'agrément dudit cessionnaire.

Dans les quinze jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance doit convoquer les associés en assemblée à l'effet de statuer sur la demande d'agrément.

La décision des associés n'est pas motivée et le gérant notifie dans huit jours le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreur des parts du cédant : en cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité ou peut, elle-même, procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions des articles 1862 al 3 et 1843-4 du code civil et article 17 du décret 78-704.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de 1 mois à compter de la dernière des notifications faite par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément, à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Le cédant, en cas de refus d'agrément du cessionnaire par lui proposé, peut dans tous les cas renoncer à la cession et conserver les parts.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, alors même que la cession aurait lieu par voie de fusion ou d'apport ou encore à titre d'attribution en nature à la liquidation.

Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts à condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts, elle-même en vue de leur annulation.

Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un mois avant la vente tant aux associés qu'à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

2) Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens à condition que lesdits héritiers, ayants droit et conjoint soient agréés comme associés par la collectivité des associés survivants, statuant à l'unanimité ; les ayants droits de l'associé décédé ne participant pas au vote.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production d'un certificat d'hérédité ou de l'expédition d'un acte de notoriété, dans un délai maximum de trois mois suivant le décès de l'associé.

Dans les quinze jours qui suivent la production de l'une de ces pièces, le gérant adresse aux associés survivants une lettre recommandée avec accusé de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers ayants droit et conjoint et rappelant le nombre de parts dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé doit dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître s'il accepte la transmission des parts au profit desdits héritiers ayants droit et conjoint, et dans la négative, le nombre de parts, qu'il offre de racheter.

La décision est prise à l'unanimité des associés survivants et n'est pas motivée. Cette décision est notifiée dans le délai de 6 mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires ou conjoint. A défaut, ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts soumises à agrément, société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts de l'associé décédé par les associés survivants ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par expertise, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constituée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans un délai de 12 mois à compter de la notification de la survenance du décès, les héritiers légataires ou conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

3) Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé a le droit de se retirer totalement ou partiellement de la société, à partir de la septième année de possession des parts.

Le retrait pourra être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée conformément aux dispositions de l'article 1869 al. 2 du Code civil.

ARTICLE 12 – DROIT DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires en indivisions sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiés la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes.

ARTICLE 13 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

ARTICLE 14 – DECES – INCAPACITE

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés gérants ou non et continuera avec les survivants et les ayants droit de l'associé décédé sous réserve de l'agrément et sauf l'exercice du droit de rachat prévu à l'article 11 ci-dessus.

De même l'interdiction, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettent pas fin de plein droit à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé failli, interdit, en état de règlement judiciaire ou frappé d'incapacité, ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de rachat, soit par voie de réduction du capital, le montant des parts d'intérêts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur déterminée dans les conditions prévues ci-dessus sous le paragraphe 4 de l'article 11 des statuts.

ARTICLE 15 – GERANCE : NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

1) La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non de la société désignés par décision de la collectivité des associés.

2) Les fonctions du gérant ont une durée illimitée.

Elles cessent par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission.

Le décès ou le retrait du gérant, pour quelque motif que ce soit, n'entraîne pas la dissolution de la société, un nouveau gérant est alors nommé par une décision extraordinaire des associés consultés d'urgence par le gérant démissionnaire ou à défaut, ainsi que dans les autres cas, par l'associé le plus diligent.

La collectivité des associés par la décision prononçant la révocation du gérant, procède immédiatement à son remplacement.

3) Le gérant ne peut, au cours de son mandat, être révoqué que par une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

4) Le gérant doit consacrer son temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

ARTICLE 16 – POUVOIRS DU GERANT

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion qui demande l'intérêt de la société.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

Chacun exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Il a notamment les pouvoirs suivants, lesquels ne sont qu'énonciatifs et non limitatifs :

- Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis de tous les tiers.
- Il nomme et révoque tous les employés de la société et fixe leurs conditions d'engagement.
- Il fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation.
- Il effectue au nom de la société toutes opérations bancaires.
- Il fait et reçoit toute la correspondance de la société.
- Il contracte toutes les assurances aux conditions qu'il avise.
- Il élit domicile partout où besoin sera.
- Il touchera toutes sommes dues à la société et paiera ou ordonnera le paiement de toutes celles qu'elle peut devoir.
- Il règlera et arrêtera tous comptes avec tous créanciers et débiteurs.
- Il passera tous marchés ou traités.
- Il consentira et acceptera tous baux et locations, cessions et sous locations, au prix, charges et conditions qu'il jugera convenables.
- Il effectuera toutes opérations immobilières, par voie d'achat, d'échange, d'apports et de vente, le tout au prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, il en acquittera les prix ou soultes et en donnera quittance.
- Il contracte tous emprunts, tous compromis, acquiescements et désistements ainsi que toute subrogations et mainlevées d'inscriptions saisies, oppositions et autres droits, consent toutes inscriptions hypothécaires, sur les biens de la société.
- Il exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.
- Il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale ordinaire des associés et fixe son ordre du jour.
- Il convoque l'assemblée générale et exécute ses décisions.
- Il fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'il juge utiles pour l'exercice de son pouvoir.
- le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toutes délégation de pouvoir spécial et temporaire.

- Il a seul la signature sociale donnée par les mots « Pour la Société Civile Immobilière », le gérant, suivi de sa signature.

ARTICLE 17 – DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives résultent au choix de la gérance soit, d'une consultation par correspondance, soit d'une assemblée générale à laquelle tous les associés sont convoqués par le gérant au moyen de lettres recommandées avec accusé de réception, adressées quinze jours à l'avance et contenant le lieu de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée, laquelle délibère sous la présidence de la gérance assistée d'un secrétaire choisi parmi les membres.

Les décisions dites ordinaires, concernant l'approbation des comptes, la répartition des bénéfices et d'une façon générale toutes celles ne comportant pas modification des statuts, approbation d'une cession de parts ou agrément respectivement exclusivement d'un associé, doivent pour leur validité être adoptées par des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Si les associés qui ont pris part au vote ne représentent pas cette fraction de capital les associés sont consultés à nouveau et les décisions sont alors valablement adoptées à la majorité des voix exprimées, quelle que soit la portion de capital représentée par les associés ayant participé au vote.

- toutes autres décisions, dites extraordinaires, doivent pour leur validité, et adoptées par un nombre d'associés représentant à la fois la majorité absolue de tous les associés et la majorité des trois quarts du capital social.
- enfin, les décisions de rachat de parts d'intérêt lorsque ce rachat a pour effet de réduire le nombre des associés, doivent être prises à l'unanimité.

Entre autres modifications, les associés peuvent à la double majorité ci-dessus transformer la société en société de tout autre forme sous réserve de l'agrément de ceux des associés qui deviendraient associés en nom dans une société en nom collectif ou en commandite.

Toutefois, les associés ne peuvent, si ce n'est à l'unanimité, changer la nationalité de la société.

En outre, dans aucun cas, la majorité ne peut obliger un des associés à augmenter sa mise sociale.

Tout associé peut participer aux décisions collectives ordinaires ou extraordinaires quel que soit le nombre de parts lui appartenant.

Chaque associé a un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il possède et qu'il représente, sans limitation : il peut se faire représenter à toute décision unanime ou assemblée générale par un mandataire, à la condition que ce dernier ait la qualité d'associé.

Enfin, les décisions collectives des associés sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et dont le gérant peut délivrer une copie ou un extrait à qui il appartiendra.

Quant aux décisions unanimes, elles peuvent être constatées soit par acte notarié ou sous seing privé, soit par un procès-verbal signé par tous les associés.

ARTICLE 18 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} octobre d'une année et se termine le 30 septembre de l'année suivante.

ARTICLE 19 – COMPTES – DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins du gérant un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un compte d'exploitation générale, un compte de pertes et profits et un bilan de la société.

Le gérant doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport ainsi que les documents ci-dessus, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés sont réunis dans les 6 mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

ARTICLE 20 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Toutefois, les associés peuvent sur la proposition du gérant reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

Les pertes s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis, sur les réserves puis sur le capital sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 21 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La réunion de toutes les parts en une même main n'emporte pas dissolution de la société.

A compter de la dissolution de la société, la mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Pendant la liquidation, les associés peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

ARTICLE 22 – CONTESTATION

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront soumises à l'examen d'un collège de deux arbitres dont chacune des parties en aura choisi un.

Les arbitres agissant comme amiable compositeur, rendront leur sentence d'un commun accord.

En cas de désaccord, ils devront nommer un tiers arbitre et la sentence arbitrale sera prononcée définitivement à la majorité des voix.

FAIT A PARIS,
LE 1^{ER} JUILLET 2023

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
PAR LE GERANT

*Pour copie certifiée conforme à l'original par le
Gérant*

M. FRANCK VIALLET
Gérant de la SARL « H4 »,
Gérante

