

100061001  
MMA/BRO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE CINQ OCTOBRE  
A LA GRAND-CROIX (Loire), 38 rue Jean Jaurès, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,  
Maître Mathieu MALESSON, Notaire titulaire d'un Office Notarial à LA  
GRAND-CROIX, 38 rue Jean Jaurès,**

**A reçu le présent acte contenant CESSION DE PARTS DE SOCIETE  
CIVILE IMMOBILIERE, à la requête de :**

Monsieur Florent **TOUZEAU**, Plombier, demeurant à SAINT-CHAMOND  
(42400) 22 rue Louis Braille.  
Né à SAINT-CHAMOND (42400) le 25 juillet 1978.  
Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Est présent à l'acte.

Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable le **CEDANT**.

#### **D'UNE PART**

Monsieur Alexandre Davy **BEAL**, Electricien, demeurant à SAINT-CHAMOND  
(42400) 42 Rue D'Anjou.  
Né à SAINT-ETIENNE (42000) le 13 juillet 1979.  
Célibataire.  
Ayant conclu avec Mademoiselle Thi Kim Anh HOANG un pacte civil de  
solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 5 juillet 2007, enregistré à la  
mairie de SAINT ETIENNE le 5 juin 2007.  
Contrat non modifié depuis lors.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

Monsieur Benoit Benjamin **PEYRARD**, Père au foyer, demeurant à SAINT-  
CHAMOND (42400) 13 rue Jules Verne.  
Né à SAINT-ETIENNE (42000) le 9 juin 1979.  
Célibataire.  
Ayant conclu avec Mademoiselle Sabrina ACHOUROUNE un pacte civil de  
solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 9 septembre 2017, enregistré  
au greffe du Tribunal judiciaire de SAINT ETIENNE le 9 septembre 2017.  
Contrat non modifié depuis lors.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

ACQUEREURS à concurrence de :

- 16 parts numérotées de 67 à 82 pour Monsieur BEAL,
- 16 parts numérotées de 83 à 98 pour Monsieur PEYRARD,
- 1 part numérotée 99 en indivision pour moitié chacun pour Messieurs BEAL  
et PEYRARD.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE**.

**D'AUTRE PART****DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

**Concernant Monsieur Florent TOUZEAU**

- Extrait d'acte de naissance.

**Concernant Monsieur Alexandre BEAL**

- Extrait d'acte de naissance.

**Concernant Monsieur Benoit PEYRARD**

- Extrait d'acte de naissance.

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

**EXPOSE**

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

**DESIGNATION DE LA SOCIETE**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Mathieu MALESSON, notaire à LA GRAND CROIX, le 8 février 2022

il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 22 RUE LOUIS BRAILLE, ayant son siège social à SAINT CHAMOND 42400, 42 rue d'Anjou, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet : l'acquisition, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT ETIENNE, depuis le 16 février 2022 et identifiée au SIREN sous le numéro 910 400 845.

La société est actuellement gérée par Monsieur Benoit PEYRARD, Monsieur Alexandre BEAL et Monsieur Florent TOUZEAU.

#### CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 99,00 Euros, divisé en 99 parts, de 1,00 Euro chacune, numérotées de 1 à 99, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Benoit PEYRARD, titulaire de 33 parts sociales, numérotées de 1 à 33, intégralement libérées pour un montant de TRENTE-TROIS EUROS (33,00 EUR).
- Monsieur Alexandre BEAL, titulaire de 33 parts sociales, numérotées de 34 à 66, intégralement libérées pour un montant de TRENTE-TROIS EUROS (33,00 EUR).
- Monsieur Florent TOUZEAU, titulaire de 33 parts sociales, numérotées de 67 à 99, intégralement libérées pour un montant de TRENTE-TROIS EUROS (33,00 EUR).

#### STATUTS

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

#### REGIME FISCAL ACTUEL

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés à ce jour.

#### ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT** :

- pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.

#### IMMEUBLE(S) DETENU(S) PAR LA SOCIETE

##### DESIGNATION

**A SAINT-CHAMOND (LOIRE) 42400 22 Rue Louis Braille,**

Un immeuble à usage d'habitation comprenant 6 appartements et combles au-dessus,

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
258	AB	12	22 RUE LOUIS BRAILLE	00 ha 03 a 49 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### DISPENSE D'AGREMENT

Compte tenu de la qualité du **CESSIONNAIRE** et des dispositions statutaires, la présente cession est dispensée d'agrément.

En tant que de besoin il est ici précisé que les cessionnaires souhaitent réaliser une donation en nue-propiété au profit de leurs descendants de certaines parts sociales.

Chaque cessionnaire donne l'agrément pour la donation envisagée.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

**CESSION**

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte,

- A Monsieur Alexandre BEAL, les 16 parts sociales, numérotées de 67 à 82, qu'il détient dans la société civile immobilière 22 RUE LOUIS BRAILLE.
- A Monsieur Benoit PEYRARD les 16 parts sociales, numérotées de 83 à 98, qu'il détient dans la société civile immobilière 22 RUE LOUIS BRAILLE.
- A Monsieur Alexandre BEAL et Monsieur Benoit PEYRARD en indivision à concurrence de moitié chacun, la part sociale, numérotée 99, qu'il détient dans la société civile immobilière 22 RUE LOUIS BRAILLE.

**PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE**

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Dès cette date, il en aura la jouissance par la possession réelle. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, étant toutefois entendu que la cession ne sera opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

Les revenus des parts sociales cédées au titre de l'exercice social actuellement en cours seront répartis au prorata temporis entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

Un résultat intermédiaire a été arrêté entre les parties en vue de déterminer la quote-part entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE**. Une copie de ce résultat est annexée.

La quote-part du résultat courant de l'exercice attachée aux parts cédées sera imposable en totalité entre les mains du seul **CESSIONNAIRE**, en sa qualité d'associé présent à la clôture de l'exercice. Il a été, en conséquence, tenu compte dans le prix de cession de la fraction du bénéfice de l'exercice revenant au **CEDANT**, qu'il soit déjà prélevé en tout ou partie, et de la charge fiscale incombant au **CESSIONNAIRE** à ce titre.

**PRIX**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR)**

Dont le paiement a lieu de la manière indiquée ci-après.

Il est ici précisé que le paiement est effectué :

- par Monsieur BEAL à hauteur de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2 500,00 EUR),
- par Monsieur PEYRARD à hauteur de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2 500,00 EUR).

**PAIEMENT DU PRIX**

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

**DONT QUITTANCE****ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF**

Le notaire a indiqué dès avant ce jour au **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.

La présente cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie de passif de la part du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus

**SEQUESTRE**

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

**ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE**

Il n'existe pas de compte-courant au nom du **CEDANT**.

**INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE**

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu l'ensemble des associés de la société.

Lesquels, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

**MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX**

Tous les associés étant présents ou représentés, ils décident à l'unanimité de modifier la répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède.

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (99,00 EUR) et il est divisé en QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99), et attribuées conformément à la répartition suivante :

**TABLEAU DE REPARTITION**

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur Benoît PEYRARD	49	1 à 33 et 83 à 98
Monsieur Alexandre BEAL	49	34 à 82
Monsieur Benoît PEYRARD et Monsieur Alexandre BEAL à concurrence de moitié chacun.	1	99

**AUTRE MODIFICATION**

Aux termes des statuts constitutifs de la société il avait été prévu ce qui suit :

**« ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

(.....)

**Démembrement**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et celles extraordinaires suivantes :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.
- La nomination, la rémunération, la révocation du ou des gérants.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales.
- Les modalités du droit de vote.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-propiétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propiétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propiétaire.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés. »

Les intervenants aux présentes décident de la modification suivante :

**Démembrement**

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

Il est néanmoins précisé :

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

#### **FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS**

La publication de la modification des statuts sera effectuée dans un support d'annonces légales et auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné aux frais du **CESSIONNAIRE**.

#### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

#### **DECLARATIONS**

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du Tribunal de commerce de SAINT ETIENNE en date du 5 octobre 2022 est annexé.

#### **MISE A JOUR DES STATUTS**

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

#### **FORMALITES - ENREGISTREMENT**

##### **Publicité de la cession**

##### **Dépôt au Greffe du Tribunal de commerce**

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce de SAINT ETIENNE auprès duquel

la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

### Enregistrement

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le CEDANT déclare :

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que les droits applicables sur le prix de la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

L'assiette des droits de mutation est de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR).

### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 0,00	x 5,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>0,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>			<b>25,00</b>

### PLUS-VALUES

Le CEDANT déclare avoir été averti par le notaire soussigné que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts. Par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclarée et payée à la recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte notarié le 8 février 2022 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de trente-trois euros (33,00 eur).

Le CEDANT atteste avoir été averti :

- Que s'agissant de parts sociales il ne peut, pour la détermination de la plus-value, majorer le prix d'acquisition du montant correspondant à des dépenses de travaux.
- Que compte tenu du régime spécifique de ces sociétés, la loi fiscale retient comme prix d'acquisition de ces parts :
  - leur valeur d'acquisition majorée de la quote-part des bénéfices de la société déjà taxés à l'impôt sur le revenu de l'associé, antérieurement à la cession et pendant la période d'application de ce régime ;
  - des pertes afférentes à des entreprises exploitées par la société ou le groupement en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler.

Le prix d'acquisition des parts doit également être majoré de la quote-part des bénéfices de la société revenant à l'associé, n'ayant pas fait l'objet d'une imposition effective en application d'une disposition par laquelle le législateur a entendu accorder un avantage fiscal définitif. Ce prix d'acquisition doit être par ailleurs minoré, d'une

part, des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu octroyer un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

Le **CEDANT** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 M pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048-IMM-SD déposée.

#### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de SAINT CHAMOND 17 RUE VICTOR HUGO 42400 SAINT CHAMOND et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

#### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du **CESSIONNAIRE**.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

#### **CONVENTION D'ARBITRAGE**

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles « *Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition* », et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : « *La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée.* »

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le

président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.



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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

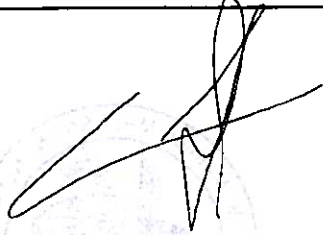
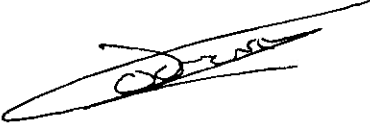
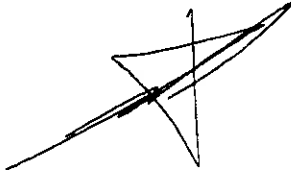

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

<p><b>M. BEAL Alexandre a signé</b> à LA GRAND CROIX le 05 octobre 2022</p>	
<p><b>M. TOUZEAU Florent a signé</b> à LA GRAND CROIX le 05 octobre 2022</p>	
<p><b>M. PEYRARD Benoit a signé</b> à LA GRAND CROIX le 05 octobre 2022</p>	
<p><b>et le notaire Me MALESSON MATHIEU a signé</b> à LA GRAND CROIX L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE CINQ OCTOBRE</p>	



**POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 14 pages, sans renvoi ni mot nul.**



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
SAINT-ETIENNE 1

Le 04/11/2022 Dossier 2022 00096090, référence 4204P01 2022 N 01330

Enregistrement : 250 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Deux cent cinquante Euros

Montant reçu : Deux cent cinquante Euros

**Sylvain COLOMBAN**  
Contrôleur principal  
des finances publiques