

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
PARIS ST-HYACINTHE  
Le 06/05/2024 Dossier 2024 00014307, référence 7544P61 2024 N 01922  
Enregistrement : 6897 € Penalités : 0 €  
Plus-value : 34100 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Quarante mille neuf cent quatre-vingt-dix-sept Euros  
Montant reçu : Quarante mille neuf cent quatre-vingt-dix-sept Euros

101445201  
AT/AG/

**Donc RICHARD**  
Agent administratif des Finances Publiques

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE DIX AVRIL**

**A PARIS (3ème) 323 rue Saint Martin, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Antoine THOMAS, Notaire soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « NOTAIRES PARIS CENTRE, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial sis à Paris (3ème arrondissement), 323 rue Saint Martin, identifié sous le numéro CRPCEN 75016,**

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

Monsieur Loïc Gabriel Claude **LEFEBVRE**, Architecte, et Madame Marie-Sarah **ALLEAUME**, Cheffe de projet Société des grands projets, demeurant ensemble à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) 104 rue Oberkampf.

Monsieur est né à ERMONT (95120) le 18 janvier 1972,

Madame est née à LE BLANC-MESNIL (93150) le 21 juin 1974.

Mariés à la mairie de PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) le 7 octobre 2006 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître MEUNIE Hubert, notaire à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT (75004), le 13 septembre 2006.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés aux présentes le « **CEDANT** ».

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

Monsieur Michel François Paul **de POTTER ANDRAULT**, Architecte, et Madame Béatrice **DELACHAUME**, Retraitée, demeurant ensemble à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) 75 rue Saint-Maur.

Monsieur est né à AGADIR (MAROC) le 5 avril 1946,

Madame est née à MONTS-SUR-GUESNES (86420) le 10 mars 1953.

Mariés à la mairie de PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) le 12 septembre 1981 sous le régime de la communauté de meubles et acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître GRUNDLER, notaire à PARIS, le 8 septembre 1981.

Actuellement soumis au régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître GRUNDLER, notaire à PARIS, le 16 novembre 1990, homologué suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de Paris, le 17 mai 1991.

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

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés aux présentes le « **CESSIONNAIRE** ».

**D'AUTRE PART**

**REPRESENTATION**

Monsieur Loïc **LEFEBVRE**, et Madame Marie-Sarah **ALLEAUME**, sont présents à l'acte.

Monsieur Michel **de POTTER ANDRAULT**, et Madame Béatrice **DELACHAUME** sont présents à l'acte.

**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 ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- 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'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant ;
- 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.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

**Concernant Monsieur Loïc LEFEBVRE**

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

**Concernant Madame Marie-Sarah ALLEAUME**

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

**Concernant Monsieur Michel de POTTER ANDRAULT**

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

**Concernant Madame Béatrice DELACHAUME**

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

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

|                      |
|----------------------|
| <b><u>EXPOSE</u></b> |
|----------------------|

**CREATION ET CARACTERISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ****Constitution**

La société dénommée « 75 ST MAUR », société civile régie par les articles 1832 et suivants du code civil a été constituée conformément à la loi suivant acte sous seing privé le 4 novembre 2010.

**CAPITAL SOCIAL**

Monsieur Michel de POTTER ANDRAULT, en sa qualité de co-gérant, nommé à cette fonction aux termes des statuts, déclare que le capital est entièrement libéré.

Il s'élève à un montant de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) divisé en 1000 parts de 1€ chacune portant les numéros 1 à 1000 réparties entre les associés de la manière suivante :

- Monsieur Michel de POTTER ANDRAULT : 250 parts numérotées de 1 à 250 ;
- Madame Béatrice de POTTER ANDRAULT : 250 parts numérotées de 251 à 500 ;
- Madame Marie-Sarah LEFEBVRE : 250 parts numérotées de 501 à 750 ;
- Monsieur Loïc LEFEBVRE : 250 parts numérotées de 751 à 1000.

**Durée**

La société expirera le 7 décembre 2109.

**Siège social**

Le siège social de la société est à Paris (75011), 104 rue Oberkampf.

**Objet**

La société a pour objet :

- L'administration et l'exploitation par bail, location, achat, vente, rénovation, promotion et gestion ou autrement de biens immobiliers

dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange ou apport.

#### IMMATRICULATION

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 528.883.945.

#### REGIME FISCAL ACTUEL

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

#### EXERCICE ET BILAN SOCIAL

L'exercice social commence à courir le 1<sup>e</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

Le dernier bilan social arrêté au 31 décembre 2023 ne révèle aucune perte ainsi déclaré par les **PARTIES**.

#### ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

##### ORIGINE IMMEDIATE

Originellement, les parts cédées appartenaient à Madame Marie-Sarah LEFEBVRE et à Monsieur Loïc LEFEBVRE pour leur avoir été attribués lors de la constitution de la société par suite d'un apport en numéraire de la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR), soit DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR) chacun

Suivant acte sous seing privé en date du 4 novembre 2010,

En rémunération de cet apport, il a été attribué :

- A Madame Marie-Sarah LEFEBVRE : 250 parts numérotées de 501 à 750 ;
- Monsieur Loïc LEFEBVRE : 250 parts numérotées de 751 à 1000.

##### DISPENSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article 10 des statuts, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« (...) »

*Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous.*

*Toutefois, seront dispensés d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux ou à des ascendants ou descendants du cédant.*

*(...)»*

Les parts cédées appartenant au **CEDANT** sont librement cessibles entre associés, ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**.

En conséquence, la présente **CESSION** n'est pas soumise à agrément.

#### PATRIMOINE SOCIAL

##### IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

##### ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT 75011 75 Rue saint-Maur.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit           | Surface          |
|---------|----|-------------------|------------------|
| AS      | 26 | 75 RUE SAINT-MAUR | 00 ha 03 a 99 ca |

#### **BIENS IMMOBILIERS**

##### **Lot numéro seize (16)**

Au rez-de-chaussée: Local servant actuellement d'atelier industriel  
Droit à l'usage des water-closets commune situé dans la cour  
Pas de cave au sous-sol  
Et les trente /mille vingt-deuxièmes (30 /1022 èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro vingt-sept (27)**

###### **La moitié indivise :**

Dans le bâtiment D au rez-de-chaussée un local  
Et les six /mille vingt-deuxièmes (6 /1022 èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro vingt-neuf (29)**

Dans le Bâtiment A: au sous-sol escalier A cave numéro 12.  
Et les quatre-vingts /mille vingt-deuxièmes (80 /1022 èmes) des parties communes générales.

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

Le **CESSIONNAIRE** a parfaite connaissance que le lot numéro 29 a fait l'objet d'une division en deux lots numéros 35 et 36 individualisant les surfaces des deux locataires suivant un projet de Monsieur BROCARD, géomètre-expert à Paris (18<sup>ème</sup> arrondissement), 6, cité de la Chapelle. Lequel modificatif a fait l'objet d'un vote en assemblée générale.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître PRUD'HOMME, notaire à Paris, le 17 janvier 2011, publiée au service de publicité foncière de Paris 2, le 4 mars 2011, volume 2011P, n°1828.

#### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHATON notaire à TROYES le 15 juillet 1954 publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 8 septembre 1954, volume 1970, numéro 24.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :  
- aux termes d'un acte reçu par Maître GRUNDLER, notaire à PARIS le 26 mai 1986, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 17 juillet 1986, volume 1986P, numéro 5827.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GRUNDLER, notaire à PARIS le 12 septembre 1986, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 24 septembre 1986, volume 1986P, numéro 7798.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FALLATEUF DENIS, notaire à IVRY SUR SEINE le 29 septembre 2015, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 27 octobre 2015, volume 2015P, numéro 7554.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PRUD'HOMME, notaire à PARIS le 24 juillet 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2.

#### LOCATIONS CONSENTIES PAR LA SOCIETE

La société a donné à bail à :

- la société dénommée RUMEUR, société par actions simplifiée, au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé à Paris (75011), 75, rue Saint-Maur, identifiée au SIREN sous le numéro 900.033.283 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris ;
- La société O'ZONE ARCHITECTURES, société à responsabilité limitée, au capital de 8.750 euros, dont le siège social est situé à Paris (75011), 42 rue Sedaine, identifiée au SIREN sous le numéro 449.652.940 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris.

Les **PARTIES** dispensent le notaire soussigné de relater le bail aux présentes.

#### BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Demeure annexé le bilan et le compte de résultat pour l'exercice fiscal du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

#### **Annexe n°1 – Bilan**

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour.

#### DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le **CESSIONNAIRE** dispense le **CEDANT** d'avoir à lui fournir le dossier de diagnostic technique du bien immobilier.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Les **PARTIES** reconnaissent que, bien qu'averties par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, elles ont néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme.

La société est constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Une fiche d'immeuble obtenue à la date du 8 mars 2024, dernier arrêté d'enregistrement, révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de denier au profit de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France, suivant acte reçu par Maître PRUD'HOMME, notaire à Paris, le 17 janvier 2011, publiée le 4 mars 2011, volume 2011V, n°462, avec une date d'exigibilité au 5 janvier 2032 ;

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France, suivant acte reçu par Maître PRUD'HOMME, notaire à Paris, le 17 janvier 2011, publiée le 4 mars 2011, volume 2011V, n°461, avec une date d'exigibilité au 5 janvier 2032.

Le **CEDANT** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Les **PARTIES** sont informés que les garanties ci-dessus sont de nature à affecter le bien immobilier et non les parts sociales vendus aux présentes.

En conséquence, aucune mainlevée préalable du créancier n'est nécessaire.

**CECI EXPOSE, il est passé à la CESSIION DE PARTS SOCIALES.**

#### **CESSION DE PARTS SOCIALES**

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

- 250 parts numérotées de 501 à 750 appartenant à Madame Marie-Sarah LEFEBVRE cédées à Madame Béatrice DELACHAUME ;
- 250 parts numérotées de 751 à 1000 appartenant à Monsieur Loïc LEFEBVRE cédées à Monsieur Michel de POTTER ANDRAULT ;

Qu'il détient dans la société civile immobilière **75 ST MAUR** susdénommée.

#### **PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE**

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts sociales cédées retroactivement à compter du 31 décembre 2023.

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 produits desdites parts qui seront mis en distribution postérieurement à la date susvisée.

#### **PRIX**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT TRENTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUARANTE-TROIS EUROS (137 943,00 EUR)**.

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

#### **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**

### ORIGINE DES FONDS

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds communs provenant du déblocage d'une assurance-vie détenue auprès de la compagnie AFER alimentée exclusivement de gains et salaires des époux.

### Intervention – Article 1382-2 du Code civil – Époux mariés sous le régime de la communauté de biens réduites aux acquêts

Monsieur Michel de POTTER ANDRAULT, intervient aux présentes, pour :

- reconnaître avoir eu connaissance préalablement aux présentes du projet de cession de parts ;
- autoriser le versement de fonds communs correspondant à la moitié du prix de cession acquise par Madame Béatrice DELACHAUME, son épouse ;
- renoncer à la faculté qui lui est offerte par l'article 1832-2 du Code civil de revendiquer la qualité d'associé dans la présente société à hauteur des parts de cette dernière.

- Madame Béatrice DELACHAUME intervient aux présentes, pour :

- reconnaître avoir eu connaissance préalablement aux présentes du projet de cession de parts ;
- autoriser le versement de fonds communs correspondant à la moitié du prix de cession acquise par Michel de POTTER ANDRAULT, son époux ;
- renoncer à la faculté qui lui est offerte par l'article 1832-2 du Code civil de revendiquer la qualité d'associé dans la présente société à hauteur des parts de ce dernier.

### ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le rédacteur des présentes a préalablement informé le **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la cession, d'un passif de la société, dont la cause lui serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster le prix de vente des droits sociaux à la baisse dans l'hypothèse où apparaît postérieurement à la vente une dette dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. C'est le cas notamment où la dette résulte d'un contrôle fiscal, social ou autre, voire d'une assignation en justice. La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser le **CESSIONNAIRE** en cas de surévaluation de l'actif social.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, le **CESSIONNAIRE** ne pourra pas solliciter un quelconque dédommagement sur cette base contractuelle, sauf à agir sur des fondements légaux limités tels que le dol.

Étant ici précisé que tout nouveau passif relatif à la période antérieure à la cession peut survenir jusqu'à l'expiration de chaque délai de prescription dans les domaines fiscaux, sociaux ou autres.

Parfaitement conscient de l'utilité de cette garantie contractuelle d'actif et de passif, la cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie contractuelle d'actif et 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.

### **CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE**

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant de deux cent huit mille neuf cent quarante-huit euros et quatre-vingt-un centimes (208 948,81 eur), réparti comme suit :

- QUATRE-VINGT-DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (82 640,88 EUR) appartenant à Madame Marie-Sarah LEFEBVRE ;
- CENT VINGT-SIX MILLE TROIS CENT SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES (126 307,93 EUR) appartenant à Monsieur Loïc LEFEBVRE.

### **CESSION DE CREANCE**

Le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, sa créance contre la société, qui en paie le montant ce jour, le **CEDANT** en donnant bonne et valable quittance.

Étant précisé que les comptes-courants sont cédés de la manière suivante :

- Madame Marie-Sarah LEFEBVRE cède sa créance à Madame Béatrice DELACHAUME ;
- Monsieur Loïc LEFEBVRE cède sa créance à Monsieur Michel de POTTER ANDRAULT.

Cette cession, pour être opposable à la société, devra respecter le formalisme de l'article 1324 du Code civil.

### **DONT QUITTANCE**

Par suite, le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits du **CEDANT** sur ce compte-courant.

### **INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE**

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu :

- Madame Marie-Sarah LEFEBVRE, susnommée ;
- Monsieur Loïc LEFEBVRE, susnommé ;
- Monsieur Michel de POTTER ANDRAULT, susnommé ;
- Madame Béatrice DELACHAUME, susnommée.

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 DES STATUTS**

Tous les associés étant présents, ils décident à l'unanimité de modifier les statuts savoir :

### **MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX**

Par suite de la présente cession, l'article 7 des statuts est modifié comme suit :

(...)

- Monsieur Michel de POTTER ANDRAULT : 500 parts numérotées de 1 à 250 et de 751 à 1000 ;

- Madame Béatrice de POTTER ANDRAULT : 500 parts numérotées de 251 à 750 .

(..)

Le reste de l'article est sans changement.

#### **CHANGEMENT DE SIEGE SOCIAL**

Par suite de la présente cession, l'article 4 des statuts est modifié comme suit :

Le siège social est fixé :

**75 rue Saint-Maur – Paris (75011)**

(...)

Le reste de l'article est sans changement.

#### **DEMISSION DU CO-GERANT**

Monsieur Loïc LEFEBVRE, co-gérant, nommé aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 4 novembre 2010, intervenant aux présentes pour présenter sa démission à ses fonctions de co-gérant de ladite société, prenant effet ce jour.

Les **PARTIES** prennent acte de cette démission, et donnent quitus de sa gestion.

Le **CESSIONNAIRE** décide, à l'unanimité, de maintenir Monsieur Michel de POTTER ANDRAULT, susnommé, en qualité de gérant et de nommer Madame Béatrice de POTTER ANDRAULT, sus nommée, en qualité de co-gérante à compter de ce jour de la société pour une durée illimitée.

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

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du **CESSIONNAIRE**.

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

#### **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.

#### **INSCRIPTIONS**

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 Paris en date du 7 mars 2024 est annexé.

## **Annexe n°2 – État des nantissements**

### **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 sous seing privé en date du 4 novembre 2010 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR), soit DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR) chacun.

Le **CEDANT** atteste avoir été averti qu'il ne peut, pour la détermination de la plus-value, majorer le prix d'acquisition du montant correspondant à des dépenses de travaux.

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.

### **DOMICILIATION FISCALE**

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de Paris 75011 11e arrondissement Ledru-Rollin - 39 rue Godefroy-Cavaignac - 75536 Paris Cedex 11.

### **FORMALITES - ENREGISTREMENT**

#### **PREPONDERANCE IMMOBILIERE**

Ainsi que le prévoit l'article 119 de la loi de finance pour 2024, les PARTIES déclarent, savoir :

- Les participations cédées confèrent au **CESSIONNAIRE**, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;
- Le **CESSIONNAIRE** s'engage à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale.

### **DEPOT AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE VIA LE GUICHET UNIQUE**

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de Paris 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 CENT TRENTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUARANTE-TROIS EUROS (137 943,00 EUR).

#### DROITS

|                                              |          |   | <u>Mt à payer</u> |
|----------------------------------------------|----------|---|-------------------|
| <i>Taxe<br/>départementale</i><br>137 943,00 | x 5,00 % | = | 6 897,00          |
| <i>Frais d'assiette</i><br>6 897,00          | x 0,00 % | = | 0,00              |
| <b>TOTAL</b>                                 |          |   | <b>6 897,00</b>   |

|                                |
|--------------------------------|
| <b>DISPOSITIONS DE CLOTURE</b> |
|--------------------------------|

**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 à leur adresse respective indiquée en tête des présentes.

**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.

**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.

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.

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

**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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties 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.

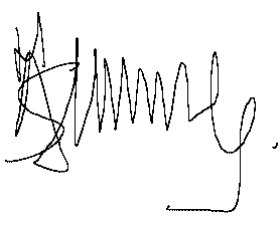
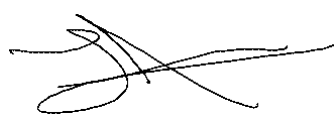
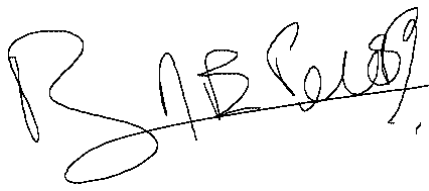
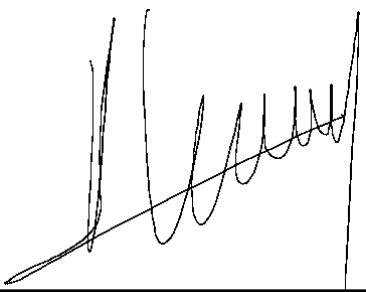
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

|                                                                                                                                       |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mme ALLEAUME<br/>Marie-Sarah a signé</b><br>à PARIS 3ème arrondissement<br>le 10 avril 2024                                        |    |
| <b>M. LEFEBVRE Loïc a<br/>signé</b><br>à PARIS 3ème arrondissement<br>le 10 avril 2024                                                |    |
| <b>Mme de POTTER<br/>ANDRAULT Béatrice a<br/>signé</b><br>à PARIS 3ème arrondissement<br>le 10 avril 2024                             |   |
| <b>M. de POTTER<br/>ANDRAULT Michel a<br/>signé</b><br>à PARIS 3ème arrondissement<br>le 10 avril 2024                                |  |
| <b>et le notaire Me<br/>THOMAS ANTOINE a<br/>signé</b><br>à PARIS 3ème arrondissement<br>L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE<br>LE DIX AVRIL |  |