

100168001
SBV/ALL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT NEUF AOÛT**

**A LE HAVRE (SEINE-MARITIME), 132, Boulevard de Strasbourg, au siège
de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Sylvie BINOIS-VAUTIER, Notaire titulaire d'un Office Notarial à LE
HAVRE, 132, Boulevard de Strasbourg,**

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

Monsieur Brahim **AHMADAT**, comptable, époux de Madame Fatima **SOUSSI
ABIDAR**, demeurant à LE HAVRE (76600) 17 rue Suzanne Valadon.

Né à SIDI MOUSSA L'HAMRI (MAROC) le 1er mai 1969.

Marié à la mairie de ECHIROLLES (38130) le 23 novembre 1996 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

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 Ibrahim **ABOUELALY**, peintre, et Madame Yousra **ELSABBAGH**,
sans profession, demeurant ensemble à LE HAVRE (76600) 90 rue Florimond Laurent

Monsieur est né à GHARBIA (EGYPTE) le 5 décembre 1983,

Madame est née à GHARBIA (EGYPTE) le 14 février 1995.

Mariés à la mairie de GHARBIA (EGYPTE) le 15 janvier 2015 sous le régime
de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, pour avoir
installé leur premier domicile commun en France dès après leur mariage.

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

Monsieur est de nationalité égyptienne.

Madame est de nationalité égyptienne.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

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 ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Brahim AHMADAT

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

Concernant Monsieur et Madame Ibrahim ABOUELALY

- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 12 février 2021, dument enregistré ainsi déclaré,

il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 2A2B, ayant son siège social à LE HAVRE (76620), 17 rue Suzanne Valadon, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet :

« L'acquisition de tous ensembles immobiliers, l'administration et l'exploitation par bail location ou autrement desdits immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Et plus généralement, toutes opérations quelconques de caractère financier, mobilier ou immobilier se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de l'activité sociale. »

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LE HAVRE, sous le numéro 894177054, depuis le 17 février 2021.

La durée de la société expire le 16 février 2120.

La société est actuellement gérée par Monsieur Brahim AHMADAT et Monsieur Ibrahim ABOUELALY, également seuls associés de la société.

Un extrait Kbis de la société demeure annexé aux présentes.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 100,00 Euros, divisé en 10 parts, de 10,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 10, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Brahim AHMADAT, titulaire de cinq (5) parts sociales, numérotées de 1 à 5 inclus, intégralement libérées pour un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).
- Monsieur Ibrahim ABOUELALY, titulaire de cinq (5) parts sociales, numérotées de 6 à 10 inclus, intégralement libérées ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné, pour un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 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 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.

CLAUSE D'AGREMENT

En ce qui concerne Monsieur Ibrahim ABOUELALY :

Aux termes de l'article douze (12) - Cession des parts sociales entre vifs, en son "II - Agrément des cessions", et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, les parts numérotées 2 à 5 inclus appartenant à Monsieur Brahim AHMADAT sont librement cessibles entre associés, ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**.

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

En ce qui concerne Madame Yousra ELSABBAGH épouse ABOUELALY :

Aux termes de l'article douze (12) précité, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, la part numérotée 1 appartenant à Monsieur Brahim AHMADAT est librement cessible au conjoint d'un associé, ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**.

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

IMMEUBLE(S) DETENU(S) PAR LA SOCIETE

Dans un ensemble immobilier situé à LE HAVRE (SEINE-MARITIME) 76600 137 Rue Maréchal Joffre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CM	7	137 rue Maréchal Joffre	00 ha 03 a 30 ca

Demeurent annexés aux présentes :

- Un extrait modèle 1,
- Un extrait de plan cadastral.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

Un local à usage de magasin et atelier situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, ayant une entrée privée particulière sur la rue Maréchal Joffre et auquel on peut accéder par le couloir commun, le tout situé 137 rue Maréchal Joffre, portant le numéro 1 au plan ci-annexé

Et les cinquante-deux millièmes (52 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

Un appartement au rez-de-chaussée du bâtiment C ayant son entrée sur le couloir commun, composé de : salle de séjour, salle d'eau, cuisine, dans laquelle se trouve un escalier donnant accès au lot numéro treize ci-après, portant le numéro 2 au plan ci-annexé.

Et les cinquante-six millièmes (56 /1000 èmes) des parties communes générales.

Il est ici précisé que la désignation actuelle du bien est la suivante : un appartement ayant son entrée dans le couloir commun composé de : séjour, salle de douche, cuisine.

Lot numéro quatorze (14)

Deux pièces à usage d'atelier ayant leur entrée dans la cour, au rez-de-chaussée du bâtiment D, portant le numéro 3 au plan ci-annexé.

Et les trente-neuf millièmes (39 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Les parties déclarent que la valeur des biens détenus par la société, compte tenu de leur état actuel, est estimée à la somme de quarante mille euros (40 000,00 eur).

Plans des lots

Les plans des lots est annexés.

Superficie de la partie privative

A titre purement informatif, le cédant déclare que la superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 27,45 M² pour le lot numéro UN (1).
- 15,08 M² pour le lot numéro DOUZE (12).
- 14,91 M² pour le lot numéro QUATORZE (14).

IMMEUBLE NE CONSTITUANT PAS LE LOGEMENT DE LA FAMILLE

Le **CEDANT** déclare que le **BIEN** n'est pas actuellement son domicile effectif.

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 BOUZIN notaire à LE HAVRE le 12 janvier 1968 publié au service de la publicité foncière de LE HAVRE 1 le 7 février 1968, volume 1546, numéro 23.

Une copie de règlement de copropriété de 1968 demeure annexée aux présentes.

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

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

PASSIF SOCIETAIRE

PRET IMMOBILIER

A l'effet d'acquérir le BIEN sus désigné, la société a contracté un prêt auprès de la société dénommée **CAISSE DE CREDIT MUTUEL LE HAVRE ROND POINT**, Société coopérative à capital variable de crédit agricole, dont le siège est à LE HAVRE (76600), 178 rue Maréchal Joffre, identifiée au SIREN sous le numéro 409549516 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE HAVRE.

Les caractéristiques de l'emprunt sont ci-après littéralement rapportées ;

Nature du prêt : PRET PROFESSIONNEL N°10278 02167 00020545202

Montant du prêt en principal : SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65 000,00 EUR).

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR).

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR).

Durée : 85 mois dont 4 mois de franchise.

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 15 septembre 2021 compte tenu de la période de franchise de 4 mois

- dernière échéance au plus tard le : 15 mai 2028

Date de péremption de l'inscription : QUINZE MAI DEUX MIL VINGT-NEUF

Taux, hors assurance, de 0,90000 % l'an.

Le taux effectif global ressort à 2,14 % l'an.

Le capital restant à rembourser au 15 septembre 2023 est de quarante-six mille cent cinquante euros et cinquante-six centimes (46 150,56 eur).

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être en possession de la copie de l'offre de prêt et du tableau d'amortissement. En conséquence, dispense est faite au notaire soussigné d'annexer ces documents.

INTERVENTION DU CONJOINT DU CEDANT

Aux présentes intervient :

Madame Fatima **SOUSSI ABIDAR**, sans profession, épouse de Monsieur Brahim **AHMADAT**, demeurant à LE HAVRE (76600) 17 rue Suzanne Valadon.

Née à TANGER (MAROC) le 12 juillet 1973.

Mariée à la mairie de ECHIROLLES (38130) le 23 novembre 1996 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présente mais représentée par Madame Julia GUIOMAR, collaboratrice en l'étude du notaire soussigné, qui accepte, aux termes d'une procuration sous seing privé certifiée par procédé Docusign en date du 29 août 2023, annexée.

A l'effet de :

- Reconnaître avoir été informée de la cession des parts sociales appartenant souscrire par son conjoint et dont la valeur dépend de la communauté,
- Donner son accord à ladite cession,
- Reconnaître que le projet de l'acte de cession a été porté à sa connaissance préalablement aux présentes.

Cautionnement solidaire

En garantie du remboursement du prêt,

Monsieur Ibrahim ABOUELALY, et Madame Yousra ELSABBAGH, susnommés.

Monsieur Brahim AHMADAT susnommé, et Madame Fatima SOUSSI ABIDAR, son épouse, née à TANGER (Maroc) le 12 juillet 1973.

Se sont portés volontairement et solidairement entre eux cautions solidaires de la société emprunteur, à concurrence de soixante-dix-huit mille euros (78 000,00 eur).

Aux termes d'un courrier électronique en date des 9 août 2023 et 16 août 2023, le créancier a accepté de renoncer à la caution de Monsieur BRAHIM AHMADAT et Madame Fatima SOUSSI ABIDAR.

Copie de ce courrier demeure annexée aux présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Les parties déclarent se référer aux documents relatifs à l'urbanisme et à la voirie ci-annexés, lesquels consistent en :

Certificat de non péril :

Un certificat de non péril, délivré le **21 mars 2023**.

Il en résulte notamment ce qui suit : « *L'immeuble n'est pas concerné par un arrêté de péril. Cependant le présent certificat ne garantit pas que l'immeuble soit exempt de désordres et ne vaut pas expertise* ».

Certificat relatif à la présente de cavités souterraines :

Un certificat relatif à la présence de cavités souterraines délivré le **21 mars 2023**.

Il en résulte notamment ce qui suit : « *La parcelle n'est concernée ni par un indice de cavités souterraines, ni par un périmètre de précaution lié à un indice de cavités souterraines* ».

Certificat relatif à la salubrité et aux termites :

Un certificat relatif à l'état sanitaire et à la présence de termites, délivré le **22 mars 2023**.

Il en résulte notamment ce qui suit : « *En réponse à votre demande relative à l'état sanitaire de l'immeuble situé 137 RUE MARECHAL JOFFRE 76600 LE HAVRE cadastré 000 CM 7, j'ai l'honneur de vous informer que celui-ci ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité.*

Cet immeuble n'a pas fait l'objet d'une déclaration de présence de termites et ne figure pas dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme ».

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information de l'article L.410-1, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme délivré par la Mairie du HAVRE, le **20 avril 2023**.

Il résulte également de ce certificat que ce bien n'est concerné par aucune servitude d'alignement.

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Elles s'obligent en conséquence à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

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

La déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption, lequel a déclaré ne pas exercer le droit de préemption dont il est titulaire ainsi qu'il résulte de la mention apposée sur l'imprimé de déclaration en date du 16 mai 2023 dont l'original est annexé.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Garantie de superficie

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît ne pouvoir se prévaloir de ces dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de cet article.

En effet, la cession ne porte pas sur des lots de copropriété mais sur des parts sociales.

Dossier de diagnostics techniques – information du cessionnaire non déjà associé.

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation	État des appareils	3 ans

	ayant une installation de plus de 15 ans	fixes et des tuyauteries	
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, formés d'un seul ou de plusieurs logements (hors copropriété) relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le **CEDANT** ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La société étant propriétaire d'un bien immobilier et Madame ABOUELALY n'étant pas déjà associée, il est portée à sa connaissance les rapports qui ont été joints à l'acte d'acquisition du bien sus désigné.

Cette transmission est faite à titre purement informative et ne constitue pas une obligation du cédant.

Le cessionnaire dispense par ailleurs le cédant de refaire les diagnostics n'ayant plus court de validité à ce jour (et notamment le plomb).

Le dossier de diagnostic technique a été établi par la société RDMC le 4 septembre 2020, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance du **CESSIONNAIRE** par la remise qui lui en a été faite préalablement aux présentes.

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Pour les parties privatives

- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

Les diagnostics ont été effectués à l'initiative du précédent propriétaire et sont toujours dans leur délai de validité, à l'exception du plomb et du diagnostic de performance énergétique qui est vierge.

Il est ici rappelé au cessionnaire que ces documents ne sont joints aux présentes qu'à titre purement informatif.

Le cessionnaire déclare n'avoir pas fait de l'obtention de nouveaux rapports une condition de son acquisition et persiste dans son intention de conclure les présentes avec ces diagnostics.

Le propriétaire actuel déclare en outre avoir effectué ou fait effectuer des travaux de remplacement, d'entretien ou de réparation en rapport avec les éléments visés par ces diagnostics.

Termites

Le **CEDANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution). En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

L'attention du **CESSIONNAIRE** est attirée sur le fait qu'en l'état de la réglementation actuelle et ce, à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F, et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : vierge (kWhep/m².an)
- Émissions de gaz à effet de serre : vierge (kg éqCO2/m².an)
- Numéro d'enregistrement ADEME :
- Recommandation et préconisation de travaux:
-

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Chaudière – Contrôle – Information

Les dispositions légales en matière de contrôle et d'entretien des chaudières sont les suivantes :

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1^{er} alinéa :

"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux."

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer au moins tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

L'entretien annuel est prescrit par l'article R 224-41-4 du Code de l'environnement qui dispose :

"Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW font l'objet d'un entretien annuel dans les conditions fixées par le présent paragraphe."

Lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle prévues au II de l'article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

En cas de remplacement d'une chaudière ou d'installation d'une nouvelle chaudière, le premier entretien doit être effectué au plus tard au cours de l'année civile suivant le remplacement ou l'installation.

L'arrêté du 21 novembre 2022 relatif au contrôle et à l'entretien des chaudières et des systèmes thermodynamiques dispose notamment en son article 1^{er} que :

"L'entretien doit comporter la vérification du bon fonctionnement du système de régulation :

- vérification de la température de départ d'eau via un équipement d'affichage ou de mesure présent sur l'installation, le cas échéant ;*
- vérification du fonctionnement des sondes de température, le cas échéant ;*
- vérification du positionnement et du fonctionnement des robinets thermostatiques, le cas échéant ;*
- vérification de la mise en place d'une programmation horaire cohérente selon les modes disponibles et en adéquation avec les usages du bâtiment, le cas échéant ;*
- vérification de la cohérence de la température de départ d'eau selon les modes disponibles, le cas échéant."*

En outre afin de prévenir ou d'enlever les boues existantes, un désembouage est conseillé au moment de toute nouvelle installation de chaudière ou de pompe à chaleur sur un système de chauffage ancien afin d'éviter que les radiateurs

deviennent froids ou bruyants à certains endroits et que l'installation perde en performance.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le **CEDANT** déclare que l'ensemble immobilier est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le **CEDANT** déclare que le bien vendu est relié aux canalisations collectives de l'ensemble immobilier dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **CEDANT** informe le **CESSIONNAIRE** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'ensemble immobilier à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Le **CEDANT** informe le **CESSIONNAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Demeure annexé aux présentes un dossier établi par la société NOTARISQUES, lequel comprend les rapports des recherches suivantes :

- Un état des risques et pollutions.

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

- La liste des arrêtés de catastrophes naturelles,

- Un extrait de plan cadastral,

- Le zonage réglementaire pour la sismicité,

- La cartographie concernant les aléas retrait gonflement des argiles.

A cet effet, il est précisé que le BIEN se trouve dans une zone d'aléa faible.

- Les cartes des mouvements de terrains, affaissements et effondrements,

- Les cartes multirisques (submersion marine, exposition aux bruits, risques technologiques, inondations, recul des traits de côtes et falaises notamment),

- Les arrêtés préfectoraux,

- Un état des risques de pollution des sols, comprenant :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- l'Etat des nuisances sonores aériennes.
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Le **CESSIONNAIRE** déclare qu'un état lui a été remis lors de la première visite du bien..

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

Une fiche d'immeuble obtenue à la date du 12 avril 2023 prorogé le 14 août 2023, dernier arrêté d'enregistrement, révèle les inscriptions suivantes :

Hypothèque conventionnelle prise au profit de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL LE HAVRE ROND POINT suivant acte reçu par Maitre Sylvie BINOIS-VAUTIER, notaire soussigné, le 29 juillet 2021.

Pour sûreté de la somme en principal de vingt-cinq mille euros (25 000,00 eur) et de celle en accessoires de cinq mille euros (5 000,00 eur).

Ayant effet jusqu'au 15 mai 2029.

Cette inscription a été publiée au service de la publicité foncière de LE HAVRE 2, le 18 août 2021 volume 2021V numéro 2770.

Privilège de prêteur de deniers pris au profit de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL LE HAVRE ROND POINT suivant acte reçu par Maitre Sylvie BINOIS-VAUTIER, notaire soussigné, le 29 juillet 2021.

Pour sûreté de la somme en principal de quarante mille euros (40 000,00 eur) et de celle en accessoires de huit mille euros (8 000,00 eur)

Ayant effet jusqu'au 15 mai 2029.

Cette inscription a été publiée au service de la publicité foncière de LE HAVRE 2, le 18 août 2021 volume 2021V numéro 2771.

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.

DISPENSE D'AGREMENT

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

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Madame Yousra ELSABBAGH ABOUELALY, qui accepte, la part sociale numérotée 1, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée "2A2B".

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Ibrahim ABOUELALY, qui accepte, les 4 parts sociales, numérotées de 2 à 5 inclus, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée "2A2B).

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 produits desdites parts qui seront mis en distribution postérieurement à ce jour.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CINQUANTE EUROS (50,00 EUR)**,

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

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix de vente, d'un commun accord avec le **CEDANT**, conformément aux dispositions des articles 1347 et suivants du Code civil, par compensation avec le montant en principal et intérêts d'une même somme d'argent, actuellement certaine, liquide et exigible, que le **CEDANT** se trouve devoir au **CESSIONNAIRE** par suite de la prise en charge de la quote-part d'une facture de travaux lui incombant.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

Par suite, la créance sus-relatée du **CESSIONNAIRE** contre le **CEDANT** se trouve éteinte.

ORIGINE DES FONDS

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

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.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Les parties déclarent qu'il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant à la date de ce jour de seize mille soixante-cinq euros et quatre-vingt-quatre centimes (16 065,84 eur).

Ce compte-courant n'a produit depuis sa constitution aucun intérêt, ainsi déclaré.

CESSION DE CREANCE

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

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

La cession intervenant entre les seuls associés, les parties dispensent le notaire soussigné de procéder à la signification de la cession à la société.

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, à qui tous pouvoirs sont donnés à l'effet de réaliser la cession.

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 :

Page 2 des statuts, il y a lieu d'indiquer à la suite des associés constituant ce qui suit :

Par suite de la signature de l'acte de cession de parts sociales intervenue le 29 août 2023 par devant Maître Sylvie BINOIS-VAUTIER, les associés sont désormais :

Monsieur Ibrahim **ABOUELALY**, peintre, et Madame Yousra **ELSABBAGH**, sans profession, demeurant ensemble à LE HAVRE (76600) 90 rue Florimond Laurent.

Monsieur est né à GHARBIA (EGYPTE) le 5 décembre 1983,
 Madame est née à GHARBIA (EGYPTE) le 14 février 1995.
 Mariés à la mairie de GHARBIA (EGYPTE) le 15 janvier 2015 sous le régime
 de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
 Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
 Monsieur est de nationalité égyptienne.
 Madame est de nationalité égyptienne.
 Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Page 4 des statuts, article 8 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Il est divisé en dix (10) parts sociales de dix euros (10,00 eur) chacune,
 entièrement libérées, numérotées de UN (1) à DIX (10), et attribuées aux associés
 conformément à la répartition suivante.

- Madame Yousra ELSABBAGH ABOUELALY,
 à concurrence de une part, ci 1 part,
 numérotée 1.
- Monsieur Ibrahim ABOUELALY,
 à concurrence de neuf (9) parts, ci 9 parts,
 numérotées de 2 à 10.

TABLEAU RECAPITULATIF DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Madame Yousra ELSABBAGH	1	1
Monsieur Ibrahim ABOUELALY	9	2 à 10

CHANGEMENT DE GERANT

Tous les associés sont présents ou représentés.

Le gérant susnommé présente à l'instant même aux associés de la société la
 démission de ses fonctions de gérant de ladite société, à compter de ce jour.

Les associés prennent acte de cette démission, sous réserve du quitus de sa
 gestion qui sera à l'ordre du jour de l'assemblée générale approuvant les comptes du
 présent exercice.

Ils décident, à l'unanimité, de nommer à compter de ce jour, pour une durée
 illimitée, comme nouveau gérant : Monsieur Ibrahim ABOUELALY.

En conséquence, il conviendra de mettre à jour cette information auprès du
 greffe du Tribunal de Commerce.

CHANGEMENT DE SIEGE SOCIAL

Tous les associés sont présents ou représentés.

Les associés décident à l'unanimité de transférer le siège social de la société
 de l'adresse sus-indiquée à celle suivante : 90 rue Florimond Laurent 76600 LE
 HAVRE, domicile des associés.

En conséquence, l'article QUATRE (4) des statuts sera modifié de la manière
 suivante : Le siège social est fixé au : 90 rue Florimond Laurent 76600 LE HAVRE.

La modification des statuts sera publiée dans un support d'annonces légales.

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**.

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 LE HAVRE en date du 28 août 2023 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 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 LE HAVRE auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout collaborateur de l'Office Notarial situé au HAVRE, 132 Boulevard de Strasbourg, ou 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 CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

DROITS

<i>Taxe</i>	<u>Mt à payer</u>
-------------	-------------------

départementale	x	0,00 %	=	0,00
50,00				
Taxe d'état				
50,00	x	16,00 %	=	8,00
Frais d'assiette				
0,00	x	0,00 %	=	0,00
TOTAL				8,00
Le minimum de perception est de 25 Euros				25,00

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 pour les avoirs reçu en contrepartie de son apport.

La valeur d'origine de ces parts est de cinquante euros (50,00 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** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : prix de cession égal au prix d'acquisition.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : LE HAVRE où elle est identifiée sous le numéro 894177054.

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 leurs domiciles respectifs, dénommés en tête des présentes.

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.

MEDIATION

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

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 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.

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.

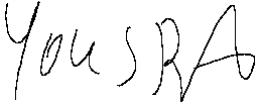
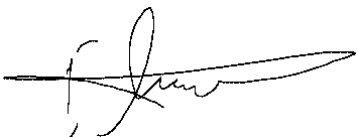
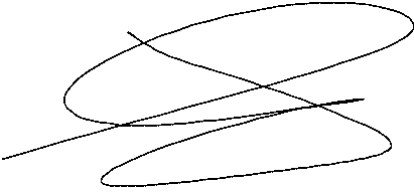
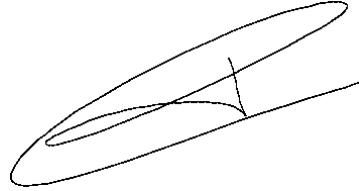
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

Mme ABOUELALY Yousra agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à LE HAVRE le 29 août 2023	
M. ABOUELALY Ibrahim a signé à LE HAVRE le 29 août 2023	
M. AHMADAT Brahim agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à LE HAVRE le 29 août 2023	
M. GUIOMAR Julia représentant de M. SOUSSI ABIDAR Fatima a signé à LE HAVRE le 29 août 2023	
et le notaire Me BINOIS-VAUTIER SYLVIE a signé à LE HAVRE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT NEUF AOÛT	

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute
notaire soussigné, délivrée sur 246 pages, sans renvoi ni mot nul.



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
LE HAVRE 2

Le 20/09/2023 Dossier 2023 00025568, référence 7604P05 2023 N 01015
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

Patricia KARIJODINOMO
Agent
des Finances Publiques

Les présentes reliées par ASSEMBLACT
empêchant toute substitution ou addition
sont signées à la dernière page.
Application du décret n° 2005-973 du
10.08.05 ART 14-34.