COURTIER · VIELPEAU · LE BARBÉ
Notaires associés

SERVICE PUBLICITÉ FONCIÈRE
ET ENREGISTREMENT DE MEAUX
12 AVR. 2024
RÉGLÉ : 125 .
AFF : 15779

29 mars 2024

CESSION DE PARTS

Par les Consorts BERNINI
Au profit de la SAS IMMO PATRIMOINE

Compte : 950000
Dossier : 174900

47 boulevard Jean Rose - 77100 MEAUX
tél : 01.64.34.43.54 - fax : 01.64.34.57.76
site internet : courtier-associes.notaires.fr

17490004
ALB/SDL/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE VINGT NEUF MARS
A MEAUX (Seine et Marne), 47, Boulevard Jean Rose, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Anne-Lise BELLOY, Notaire Associée de la Société par Actions Simplifiée dénommée «COURTIER, VIELPEAU et LE BARBÉ, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à MEAUX (Seine et Marne), 47, Boulevard Jean Rose, identifié sous le numéro CRPCEN 77094 ,

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

1°) Monsieur Jean-Marc Jean Charles **BERNINI**, Chef d'entreprise, demeurant à VARREDDES (77910) 1 petite rue.
Né à MEAUX (77100) le 8 mai 1971.
Ayant conclu avec Madame Pascale Annick Gladys GREMAUD un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Christophe VIELPEAU, notaire à MEAUX, le 4 avril 2023.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Alexandre Marc Antoine **BERNINI**, Etudiant, demeurant à VARREDDES (77910) 1 petite rue.
Né à REIMS (51100) le 16 décembre 2001.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Antoine René Pierre **BERNINI**, Etudiant, demeurant à VARREDDES (77910) 1 petite rue.
Né à REIMS (51100) le 19 avril 2000.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **IMMO PATRIMOINE**, Société par actions simplifiée au capital de 1500,00 €, dont le siège est à MONTRY (77450), 5 rue de Lochy, identifiée au SIREN sous le numéro 915186530 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX.

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

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Jean-Marc BERNINI est présent à l'acte.

- Monsieur Alexandre BERNINI non présent à l'acte mais représenté par Monsieur Jean-Marc BERNINI, sus-dénommé, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 4 janvier 2024, dont une copie demeure annexée aux présentes.

- Monsieur Antoine BERNINI est présent à l'acte.

- La Société dénommée IMMO PATRIMOINE est représentée à l'acte par Madame Elodie LEDOUX, agissant en sa qualité de Présidente de ladite société, ayant tous les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale extraordinaire des associés en date du 3 janvier 2024, dont une copie du procès-verbal demeure annexée aux présentes.

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 leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, 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, ce 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.
  - 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.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant la société IMMO PATRIMOINE

- Extrait K bis.

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

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

****

CESSION DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, Monsieur Jean-Marc BERNINI, **CEDANT**, cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la Société dénommée IMMO PATRIMOINE, **CESSIONNAIRE,** qui accepte, deux (2) parts sociales en pleine propriété numérotées 1 et 2 et huit (8) parts sociales en usufruit numérotées de 3 à 10 de la société dénommée AB2 IMMO.

Monsieur Antoine BERNINI, **CEDANT**, cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit à la Société IMMO PATRIMOINE, **CESSIONNAIRE,** qui accepte, quatre (4) parts sociales en nue-propriété numérotées de 3 à 6 et quarante-cinq (45) parts sociales en pleine propriété numérotées de 11 à 55 de la société dénommée AB2 IMMO.

Monsieur Alexandre BERNINI **CEDANT**, cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit à la Société IMMO PATRIMOINE, **CESSIONNAIRE,** qui accepte, quatre (4) parts sociales en nue-propriété numérotées de 7 à 10 et quarante-cinq (45) parts sociales en pleine propriété numérotées de 56 à 100 de la société dénommée AB2 IMMO.

Soit au total cent (100) parts sur les cent (100) parts composant le capital social de la Société AB2 IMMO.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

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

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

S'agissant de l'exercice clos au 31 décembre 2023, le **CEDANT** indique que les comptes ont été approuvés aux termes d'une assemblée générale ordinaire en date du 9 mars 2024 dont une copie du procès-verbal demeure annexée aux présentes.

Comme convenu entre les parties, les résultats sont intégralement a appréhendés par le **CEDANT**.

****

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 et notamment sous celles suivantes, savoir :

I - En ce qui concerne les droits sociaux

Le Cessionnaire a la qualité d'associé à compter de ce jour. Il a la jouissance des titres sociaux à compter du même jour.

Le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations du cédant résultant de sa qualité d'associé et est soumis, du seul fait des présentes, au pacte social résultant des statuts de la société.

Il a notamment :

- le droit de participer à toutes délibérations et d'accepter toutes fonctions dans la société ;

- le droit de jouissance et d'attribution attachés auxdits titres.

Le Cessionnaire doit, d'autre part, à compter de ce jour :

- respecter et exécuter toutes les décisions qui seront prises conformément à la loi par les assemblées générales ou le conseil de gérance de la société ;
- répondre aux lieu et place du CEDANT à tous les appels de fonds conformément à la loi.

Le cédant déclare qu'il n'a pris aucun engagement soit personnellement soit en assemblée générale des associés susceptibles de modifier les droits qui lui ont été attribués par les statuts et les actes postérieurs, ou d'aggraver les obligations lui incombant relativement auxdits titres.

Le Cédant déclare que les titres sociaux ne font l'objet d'aucun nantissement.

II - <u>En ce qui concerne le bien immobilier appartenant à la société AB2 IMMO</u>

Le **CESSIONNAIRE** devra :
- prendre les biens dans leur état au jour des présentes, sans recours contre le **CEDANT** ni contre la société,
- souffrir les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent ou pourront grever les biens immobiliers sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **CEDANT** et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits, ou de la loi ;

Le **CEDANT** déclare :
- qu'aucune mesure d'expropriation n'a été portée à sa connaissance.
- que les locataires sont à jour de leurs loyers et de leurs charges,
- n'avoir aucune procédure en cours avec les locataires.

Concernant le contrat de gérance souscrit avec l'agence CHANOT-ROBQUIN, le cédant déclare avoir résilié dès avant ce jour le contrat de gérance avec effet au jour des présentes.

<u>DÉCLARATIONS</u>

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.

****

DISPENSE DE SIGNFICATION – OPPOSABILITÉ

Au présent acte, intervient Monsieur Jean-Marc BERNINI, gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la cession ;

- accepter la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES TITRES SOCIAUX

En conséquence de la présente cession, les associés étant tous présents ou représentés décident de modifier l'article 7 des statuts de la manière suivante :

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts, de QUINZE EUROS (15,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées de la façon suivante :

- Société IMMO PATRIMOINE : 100 parts sociales en pleine propriété numérotée 1 à 100.

FORMALITÉS RELATIVES À 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**.

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.

FISCALITE ET ENREGISTREMENT

****

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles / siège social indiqués en tête des présentes.

****

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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.

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.

DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT AUTORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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.

SUIVENT LES SIGNATURES

Enregistré à SPFE de MEAUX
Le 12/04/2024 Dossier 2024 15779 Réf. 2024 N 530
Reçu : 75,00 Euros

POUR COPIE AUTHENTIQUE <u>par extrait</u> certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 9 pages, sans renvoi ni mot nul.

[redacted]

Me Anne-Lise BELLOY, Notaire Associée
MEAUX (Seine-et-Marne)

Cet acte est relié par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition, il est signé à la dernière page. Appl. Du décret 71.941 du 26.11.71 ART.9.