

24 JANVIER 2024

**CESSION DE PARTS
de la Société 2BD IMMO**

Par Madame Virginie DELEVALLEE

**à Monsieur David BONNEAU
et Monsieur Maxence BONNEAU**

100159101
ST/JBR/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LES VINGT QUATRE JANVIER pour Madame Virginie DELEVALLEE et
Monsieur David BONNEAU
ET VINGT SIX JANVIER pour Monsieur Maxence BONNEAU et pour le
notaire soussigné.**

**A PERIGNY (Charente-Maritime), en l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Sandra TESTUT, Notaire Associée de la Société par Actions
Simplifiée dénommée « NOT'ATLANTIQUE NOTAIRES ASSOCIES », dont le
siège est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 133 boulevard André Sautel,
titulaire d'un Office Notarial à PERIGNY, 17 rue du Péré**

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

Madame Virginie Sophie DELEVALLEE, assistante commerciale, demeurant
à LA JARRIE (17220) 8 rue des Alouettes.

Née à COURBEVOIE (92400) le 6 octobre 1978.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur David Cyrille BONNEAU un pacte civil de
solidarité sous le régime de l'indivision, le 24 décembre 2019, enregistré à la mairie de
LA JARRIE le 24 décembre 2019.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

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

D'UNE PART

Monsieur David Cyrille BONNEAU, directeur concession automobile,
demeurant à LA JARRIE (17220) 8 rue des Alouettes.

Né à NIORT (79000) le 9 juin 1978.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Virginie Sophie DELEVALLEE un pacte civil de
solidarité sous le régime de l'indivision, le 24 décembre 2019, enregistré à la mairie de
LA JARRIE le 24 décembre 2019.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Monsieur Maxence Gérard-Michel Jack BONNEAU, étudiant, demeurant à LA
JARRIE (17220) 8 rue des Alouettes.

Né à LA ROCHELLE (17000) le 31 mars 2005.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

| MB BD VD.

De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
 est présent à l'acte.

CESSIONNAIRES à concurrence de, savoir :
 - Monsieur David BONNEAU : trente-neuf (39) parts
 - Monsieur Maxence BONNEAU : une (1) part.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Virginie DELEVALLEE est présente.
- Monsieur David BONNEAU est présent.
- Monsieur Maxence BONNEAU est présent.
-

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'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'acquiescer 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 Madame Virginie DELEVALLEE

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

1 MB Bb VD.

Concernant Monsieur David BONNEAU

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

Concernant Monsieur Maxence BONNEAU

- Extrait d'acte de naissance.
- 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 :

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, enregistré, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 2BD IMMO, ayant son siège social à LA JARRIE (17220), 8 rue des Alouettes, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet :

- l'acquisition, l'administration et la gestion, par voie de location ou autrement, de tous immeubles et biens immobiliers.
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil .

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE, sous le numéro 908737398, depuis le 30 décembre 2021 et identifiée au SIREN sous le numéro 908737398.

La société est actuellement gérée par Madame Virginie DELEVALLEE et Monsieur David BONNEAU, seuls associés.

Le capital social a été fixé à la somme de 1 000,00 Euros, divisé en 100 parts, de 10,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Madame Virginie DELEVALLEE, titulaire de 40 parts sociales, numérotées de 1 à 40, intégralement libérées pour un montant de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR).
- Monsieur David BONNEAU, titulaire de 60 parts sociales, numérotées de 41 à 100, intégralement libérées pour un montant de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR).

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

REGIME FISCAL ACTUEL

La société a opté pour l'impôt sur les sociétés.

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

L'actif et le passif social sont indiqués dans l'état financier annexé et relatif à l'année 2022.

| MB AB VD.

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

1°) Aux termes de l'article 11.2 des statuts, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession portant sur la part numérotée 1 appartenant à Madame DELEVALLEE ne peut être cédée à des tiers étrangers à la société ce qui est le cas de Monsieur Maxence BONNEAU, **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément de la société dans les conditions suivantes :

« 11.2 – Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente jours de cette notification, la Gérance doit réunir l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La Gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la Gérance à une répartition des parts entre les demandeurs, proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société, en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée. »

2°) Conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, les parts numérotées 2 à 40 appartenant à Madame DELEVALLEE sont librement cessibles entre associés ce qui est le cas de Monsieur David BONNEAU, **CESSIONNAIRE**.

/ MB VD - 3b

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

DECISION D'AGREMENT

Aux termes d'une délibération en date du 24 janvier 2024, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, et a déclaré agréer Monsieur Maxence BONNEAU en qualité de nouvel associé.

Annexe 1 : délibération de l'assemblée générale du 24 janvier 2024

IMMEUBLES DETENUS PAR LA SOCIETE

Immeuble article un

A LA JARRIE (CHARENTE-MARITIME) 17220 6 B Rue des Canons,

Une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine/séjour, cellier, W.C,
- à l'étage : palier, deux chambres, salle d'eau et W.C.,

Jardin clos

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	176	6 RUE DES CANONS	00 ha 00 a 76 ca

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

Immeuble article deux

A LA JARRIE (CHARENTE-MARITIME) 17220 6 Rue des Canons,

Une place de stationnement .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	180	6 RUE DES CANONS	00 ha 00 a 15 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Annexe 2 : plan cadastral

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal CASSOU de SAINT MATHURIN notaire à LA JARRIE le 28 mars 2022 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 12 avril 2022 volume 2022P numéro 8131.

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.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 24 janvier 2024, dernier arrêté d'enregistrement, révèle les inscriptions suivantes :

- une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE MARITIME DEUX SEVRES, pour sûreté de la somme en principal de VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT DIX-NEUF EUROS (27 419,00 EUR), publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 12 avril 2022 volume 2022P numéro 2670, ayant effet jusqu'au

| MB MD VD.

10 mars 2051, suivant acte reçu par Maître Pascal CASSOU de SAINT MATHURIN, notaire à BOURGNEUF, le 28 mars 2022

- une inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers prise au profit de la CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE MARITIME DEUX SEVRES, pour sûreté de la somme en principal de CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (164 000,00 EUR), publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 12 avril 2022 volume 2022P numéro 2671, ayant effet jusqu'au 10 mars 2051, suivant acte reçu par Maître Pascal CASSOU de SAINT MATHURIN, notaire à BOURGNEUF, le 28 mars 2022

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que le retrait d'un ou de plusieurs associés ou le changement de dirigeant qui serait de nature à compromettre le bon équilibre de l'emprunteur, à savoir la SCI 2BD IMMO peut entraîner l'exigibilité du prêt objet des inscriptions hypothécaires relatives ci-dessus.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le CEDANT cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, aux CESSIONNAIRES qui acceptent, les quarante (40) parts sociales, numérotées de 1 à 40, qu'il détient dans la société civile immobilière 2BD 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.

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

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

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (4 400,00 EUR)

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

Par Monsieur David BONNEAU, 39 parts, d'un montant initial de CENT DIX EUROS (110,00 EUR), soit un montant total de QUATRE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (4 290,00 EUR).

Par Monsieur Maxence BONNEAU, 1 part, d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 EUR).

| MB 3 VD.

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 personnels, au moyen de ses économies.

GARANTIE DE PASSIF AU BENEFICE DU CEDANT

Le **CEDANT** déclare ne pas bénéficier d'une garantie de passif attachée à ses droits sociaux.

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

Il existe un compte-courant commun au nom du **CEDANT** et du **CESSIONNAIRE** d'un montant de deux mille quatre cent soixante-dix euros et soixante-dix-huit centimes (2 470,78 eur), arrêté au 31 décembre 2022.

REMBOURSEMENT DE CREANCE

Ce compte-courant sera remboursé directement hors la comptabilité de l'Office Notarial par la société au **CEDANT**, s'il en fait la demande, à concurrence de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR), ce que le **CESSIONNAIRE** accepte.

Le **CEDANT** dispense le notaire soussigné de prendre toutes garanties à ce sujet.

| MB Bb VD.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur David BONNEAU, susnommé, 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 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 :

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Suite à la cession de parts sociales reçue par Maître Sandra TESTUT, notaire à PERIGNY, les 24 et 26 janvier 2024, le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) et il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante :

Monsieur Maxence BONNEAU : 1 part numérotée 1

Monsieur David BONNEAU : 99 parts numérotées 2 à 100

DEMISSION D'UN GERANT

Tous les associés sont présents.

Madame Virginie DELEVALLEE susnommée présente à l'instant même aux associés de la société la démission de ses fonctions de gérante 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.

En conséquence, Monsieur David BONNEAU est désormais seul gérant de la société à compter de ce jour.

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 ;

| MB 93 VD -

- 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 LA ROCHELLE en date du 24 janvier 2024 est annexé.

Annexe 3 : état des nantissements

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITES - ENREGISTREMENT

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 LA ROCHELLE 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 titres sociaux cédés n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des Impôts ;
- que la société est à prépondérance immobilière ;
- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des Impôts.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que l'assiette des droits de mutation est de QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (4 400,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 4 400,00	x 5,00 %	=	220,00
<i>Frais d'assiette</i> 220,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			220,00

/ MB 03 VD.

PLUS-VALUES

Le **CEDANT** est soumis à l'impôt sur les sociétés. Il dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : LA ROCHELLE 26 avenue de Fétilly où elle est identifiée sous le numéro 908737398.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées, conformément aux dispositions des articles 964 et suivants du Code général des impôts que l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1^{er} Janvier :

- de l'ensemble des biens et droits immobiliers ;
- des parts ou action des sociétés à hauteur de la fraction de la valeur représentation de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement ;

Leur appartenant tant personnellement qu'à leur époux, partenaire de pacs ou encore descendants mineurs dont ils ont l'administration légale.

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 l'étude de Maître Sandra TESTUT, notaire soussigné.

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.

DISPOSITIONS « TRACFIN »

Conformément aux dispositions des articles L.561-1 à L.574-3 du Code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

L'**ACQUEREUR** déclare, sur interpellation du Notaire soussigné :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme ;

- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne portent pas sur des sommes qui pourraient provenir du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées qui pourraient participer au financement du terrorisme.

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

/ MB B5 VD.

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."

PIECES CEDANT

Les pièces suivantes ont été obtenues par le **CEDANT** ou son conseil :

- Un bilan comptable et financier effectué par le cabinet AAE EXPERTISE, dont le siège est à ROCHEFORT (17300), 1 rue Maurice Mallet, Immeuble "le 430".

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.

/ MB mb VD.

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.

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 Electronique 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

MB BB VD

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 : cl@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.

MB

AD

VD

DONT ACTE sur quatorze pages

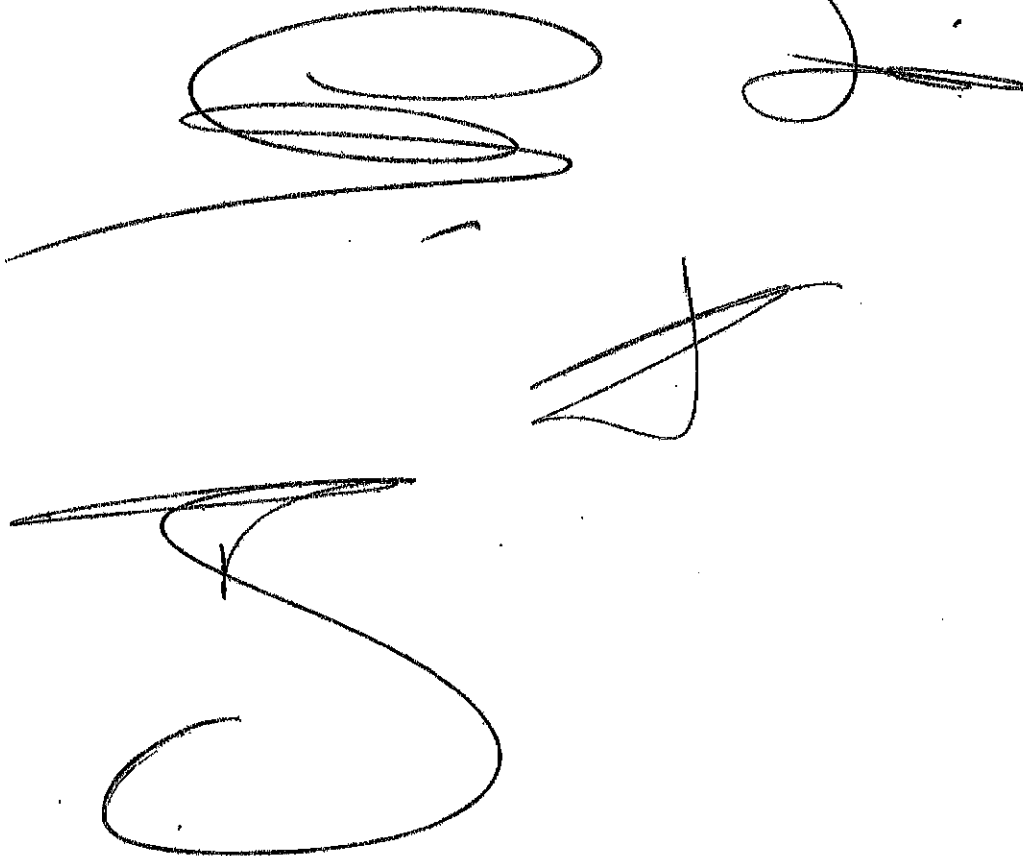
Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

MB VD 80 |

Fait et passé aux lieu, jours, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

The image contains several handwritten marks. At the top left, there is a large, complex scribble consisting of multiple overlapping loops and lines. To its right is a smaller, more distinct signature that appears to be a stylized 'J' or 'I' with a horizontal stroke. Below these, there is another signature that looks like a 'Z' or 'S' with a horizontal stroke. At the bottom left, there is a large, vertical signature that resembles a stylized 'S' or 'Z' with a horizontal stroke at the top.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 15 pages, sans renvoi ni mot nul.

