

Enregistré à : SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
PARIS ST-SULPICE

Le 14/03/2024 Dossier 2024 00012625, référence 7584P61 2024 N 01287

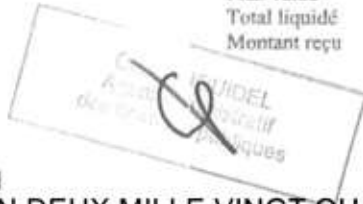
Enregistrement : 24354 € Penalités : 0 €

Plus-value : 63107 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Quatre-vingt-sept mille quatre cent soixante et un Euros

Montant reçu : Quatre-vingt-sept mille quatre cent soixante et un Euros

2550605  
LUM/AL/LUM  
Compte n° 109501



**LAN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
LE ONZE MARS**

**A PARIS (5<sup>ème</sup>), 9 boulevard Saint-Michel, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Aymeric LEIMACHER, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "GRÉMONT-LARDIÈRE, MESUREUR & LEIMACHER, notaires", titulaire d'un Office Notarial à PARIS (5<sup>ème</sup>), 9 Boulevard Saint-Michel, identifié sous le numéro CRPCEN 75077,**

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

1/ Monsieur Smaïl **CHALAL**, gérant de société, époux de Madame Fetta **SLIMI**, demeurant à PARIS 7<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75007) 16 avenue de la Motte-Picquet.

Né à AZAZGA (ALGERIE) le 15 juin 1973.

Marié à la mairie de LA COURNEUVE (93120) le 25 juin 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Patrice CARRARD, notaire à LONGJUMEAU (91160), le 5 avril 2005.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ La Société dénommée **ERRARE HUMANUM EST BETEILIGUNGEN UG**, société étrangère dont le siège est à WERDAU (08412) (ALLEMAGNE), Königswalder Strasse 28, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHEMNITZ sous le numéro HRB 36091.

3/ La Société dénommée **JNH HOLDING**, Société Civile au capital de 7562159 €, dont le siège est à SURESNES (92150), 26 rue de la Cerisaie, identifiée au SIREN sous le numéro 820532703 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

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

#### D'UNE PART

Monsieur Christoph Friedrich **HARTMANN**, employé bancaire, et Madame Cécile Nathalie **BOISSONNEAU**, femme au foyer, demeurant ensemble à CROISSY-SUR-SEINE (78290) 4 rue Devallois.

Monsieur est né à MUNICH (ALLEMAGNE) le 4 mai 1967,

Madame est née à CLAMART (92140) le 18 mars 1976.

Mariés à LONDRES (ROYAUME-UNI) le 24 octobre 2014 sous le régime légal britannique de type séparatiste à défaut de contrat de mariage préalable et pour avoir établi leur première résidence commune et stable au ROYAUME-UNI jusqu'au 1er janvier 2022.

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

Monsieur est de nationalité allemande.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

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

**D'AUTRE PART****PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Smaïl CHALAL à ce non présent mais représenté à l'acte par Madame Lucie MUSSET, collaboratrice du notaire soussigné, spécialement habilitée aux présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 11 mars 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée ERRARE HUMANUM EST BETEILIGUNGEN UG est représentée à l'acte par Monsieur Smaïl CHALAL, représentant de ladite société, ayant tous pouvoirs pour la représenter audit acte, en vertu du droit allemand, ainsi qu'il résulte d'une opinion juridique délivrée par Maître Yves LAISNE, juriste pour le droit français inscrit sur la liste du Kammergericht de Berlin, en date du 8 mars 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ledit Monsieur Smaïl CHALAL, lui-même représenté à l'acte par Madame Lucie MUSSET, collaboratrice du notaire soussigné, spécialement habilitée aux présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 11 mars 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée JNH HOLDING est représentée à l'acte par Monsieur Bruno BECHOUCHE, agissant en qualité de gérant de ladite société, spécialement habilité aux présentes aux termes d'une délibération d'assemblée générale en date du 8 mars 2024, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Ledit Monsieur Bruno BECHOUCHE, lui-même représenté à l'acte par Madame Lucie MUSSET, collaboratrice du notaire soussigné, spécialement habilitée aux présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 11 mars 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Monsieur Christoph HARTMANN et Madame Cécile BOISSONNEAU, non présents mais représentés par madame Lucie MUSSET, spécialement habilitée aux présentes aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant acte en date du 11 mars 2024, ci-annexé.

**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'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 le CEDANT**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant le CESSIONNAIRE**

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

Ces documents sont annexés et 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 seing privé en date du 29 mai 2015, il a été constitué une société civile immobilière dénommée 26 MONT THABOR, ayant son siège social à PARIS (75008), 27 boulevard Malesherbes, 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, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble 26 rue Mont Thabor – 75001 PARIS,*  
 - *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 PARIS, sous le numéro 811 669 167.

Les statuts ont été modifiés :

- une première fois, par une délibération d'assemblée générale extraordinaire en date du 20 octobre 2017, aux termes de laquelle il a été agréé la cession des quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales numérotées de 2 à 100, appartenant à la société dénommée GROUPE HORIZONTEL, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé à PARIS (75019), 1 rue Duvergier, identifiée au SIREN sous le numéro 518522560 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, au profit de la société dénommée TIME INVESTISSEMENTS, EURL, dont le

siège social est situé à PARIS (75019), 1 rue Duvergier, identifiée au SIREN sous le numéro 518105200 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

L'acte de cession de parts sociales en date du 20 octobre 2017, ainsi que la délibération d'assemblée générale extraordinaire sont annexés aux présentes.

- une deuxième fois, par une délibération d'assemblée générale extraordinaire en date du 8 mars 2022, aux termes de laquelle il a été agréé la cession des cinquante (50) parts sociales numérotées de 51 à 100, appartenant à la société dénommée TIME INVESTISSEMENTS, EURL, susnommée, au profit de la société dénommée JNH HOLDING, promettant aux présentes.

L'acte de cession de parts sociales en date du 8 mars 2022, ainsi que la délibération d'assemblée générale extraordinaire sont annexés aux présentes.

- une troisième fois, par une délibération d'assemblée générale extraordinaire en date du 5 février 2024, aux termes de laquelle il a été constaté la dissolution-confusion de l'associé TIME INVESTISSEMENTS susnommé, confondu par la société dénommée ERRARE HUMANUM EST BETEILIGUNGEN UG, promettant aux présentes.

La délibération d'assemblée générale extraordinaire est annexée aux présentes.

#### CAPITAL SOCIAL

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 :

- Monsieur Smail CHALAL, titulaire d'une (1) part sociale, numérotée 1 intégralement libérées.
- La société dénommée ERRARE HUMANUM EST BETEILIGUNGEN UG, titulaire de quarante-neuf (49) parts sociales, numérotées de 2 à 50, intégralement libérées.
- La société dénommée JNH HOLDING, titulaire de cinquante (50) parts sociales, numérotées de 51 à 100, intégralement libérées.

Les derniers statuts à jour de la société dénommée 26 MONT THABOR, un extrait de KBIS de ladite société, ainsi que la liasse fiscale de l'année 2023 et la situation intermédiaire pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 8 mars 2024, sont annexés aux présentes.

Précision étant ici faite que les derniers statuts datant du 5 février 2024, l'extrait de KBIS annexé, en date du 7 mars 2024, n'est pas à jour de la dernière modification statutaire.

#### REGIME FISCAL ACTUEL

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

#### CLAUSE D'AGREMENT

L'article 13 des statuts dispose ce qui suit, littéralement rapporté :

« (...) »

2. *Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.*

3. *Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés. (...) »*

En conséquence, la présente promesse est soumise à agrément.

Est demeuré annexé aux présentes le procès-verbal de l'assemblée générale du 8 mars 2024, agréant la présente cession au **CESSIONNAIRE**.

#### IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

A CROISSY-SUR-SEINE (YVELINES) 78290 4 Rue Devallois,  
 Une maison d'habitation, élevée sur sous-sol, composée :  
 - d'un rez-de-chaussée comprenant : entrée, salon, salle à manger, cuisine ouverte sur la salle à manger, arrière-cuisine, dressing, water-closets, garage,  
 - d'un étage comprenant : chambre parentale avec salle de bains et water-closets, deux chambres, salle de bains, water-closets,  
 Jardin d'agrément et terrasse à l'avant.  
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	419	6 RUE DEVALLOIS	00 ha 03 a 72 ca

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

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'une vue aérienne sont annexés.

#### DIVISION CADASTRALE

La parcelle originellement cadastrée section AM numéro 84 a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles cadastrées section AM, numéros 416 et 417.

La parcelle anciennement cadastrée section AM numéro 417 a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles cadastrées section AM, numéros 418 et 419.

#### USAGE DU BIEN

Le promettant déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.  
 Le bénéficiaire entend conserver cet usage.

#### SERVITUDES

Le bénéficiaire profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du promettant, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que :

##### **1/ Servitude de passage de canalisations**

Celles rapportées en une note annexée relatant littéralement un extrait de l'acte reçu par Maître MAYMAUD, notaire à TROUVILLE SUR MER, le 27 décembre 2013, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le 24 janvier 2014, volume 2014P, numéro 720.

##### **2/ Servitude légale de passage – fonds enclavé**

Ainsi qu'il résulte de la situation du **BIEN**, telle que présentée sur l'extrait de plan cadastral demeurant annexé, il apparaît que celui-ci est enclavé et n'a sur la voie publique aucune issue.

Aux termes de l'attestation rectificative en date du 23 janvier 2009, publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 le 30 janvier 2009, volume 2009P, numéro 616, il a été constitué une servitude de passage entre les parcelles anciennement cadastrées section AM, numéros 83 et 84, dont :

]

- Le fonds dominant constitue la parcelle anciennement cadastrée section AM numéro 84,
- Le fonds servant constitue la parcelle anciennement cadastrée section AM numéro 83.

#### 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.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

##### Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont annexés.

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.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

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 aux termes d'une lettre en date du 28 février 2024.

La déclaration d'intention d'aliéner contenant mention de la mairie, ainsi que l'accusé de réception sont annexés aux présentes.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

##### Permis de construire

Les autorisations d'urbanisme suivantes ont été obtenues et des copies sont annexées :

- Permis de construire valant division en date du 06 septembre 2011, portant le numéro PC 078190 11G0021 ayant pour objet la création d'une surface hors œuvre nette de 480 M<sup>2</sup>
- Permis de construire modificatif en date du 9 mai 2012, portant le numéro PC 078190 11G0021/01.
- Permis de construire modificatif en date du 14 mars 2013, portant le numéro PC 078190 11G0021/02
- Arrêté de non-opposition à une déclaration préalable, en date du 26 mars 2014, portant le numéro PC 078190 14G0012 ayant pour objet la création d'un abri de jardin de 11 M<sup>2</sup>
- Permis de construire modificatif en date du 4 novembre 2016, portant le numéro PC 078190 11G0021 M04 ayant pour objet de porter de 47M<sup>2</sup> à 152 M<sup>2</sup> les espaces de stationnement,

Une copie de ces autorisations est annexée, ainsi que les plans annexés au permis de construire de l'immeuble.

Observation est ici faite que le bien immobilier, objet des présentes, figure sous le lot numéro 2 auxdits plans.

Il résulte d'un mail de la mairie de Croissy-sur-Seine en date du 22 juin 2017 ce qui suit, littéralement rapporté :

*« A ce jour, le service urbanisme n'a reçu aucune DAACT et donc aucune conformité n'a été délivrée.*

*Ces permis n'ont à ce jour fait l'objet d'aucune contestation.*

*Cependant, en l'absence de production des constats d'affichage, nous ne sommes pas en mesure d'attester que lesdits permis sont purgés de tout recours. »*

**Une déclaration d'achèvement partielle des travaux, en ce qu'elle concerne le lot 2 uniquement, a été déposée le 29 juillet 2017, déclarant une fin de chantier au 23 juin 2017.**

#### **Absence de certification de la conformité**

Il résulte du titre de propriété du bien objet des présentes ce qui suit littéralement rapporté :

*« La construction du BIEN n'a pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le VENDEUR le déclare. En outre, le VENDEUR déclare :*

- avoir fait édifier le BIEN en respectant la totalité des prescriptions édictées par les permis de construire susmentionnés ;*
- que ce permis n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours ;*
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.*

*Les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :*

*I - Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de trois ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.*

*II - Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.*

*III - Sanction civile de la part de la collectivité – aux termes de l'article L 48014 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.*

*IV - Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :*

1

A – En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.

B – Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

C – En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire. »

#### EXISTENCE DE TRAVAUX

Il résulte du titre de propriété du bien objet des présentes ce qui suit littéralement rapporté :

« Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

**Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :**

#### Du chef du précédent propriétaire :

- **réhabilitation de l'immeuble**
- **gros œuvre (Charpente, toiture, maçonnerie, huisseries)**

#### Du chef du vendeur :

- **Les aménagements intérieurs, notamment décrits dans les factures des sociétés FERVERRE, INCANDESCENCE et BATI CONFORT BT, dont des copies sont annexés. »**

#### ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE

Il résulte du titre de propriété du bien objet des présentes ce qui suit littéralement rapporté :

« Le **BIEN** entre dans le régime de la responsabilité et d'obligation d'assurance institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances, comme étant achevé depuis moins de dix ans.

**Point de départ :** le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

**Garanties et responsabilités :** l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de

*l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.*

**Débiteurs** : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,*
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.*

**Assurances** : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** de son côté reconnaît avoir été informé que l'obligation d'assurance incombe à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, et il déclare ne pas avoir satisfait à l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages en tant que propriétaire ni à l'obligation de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité décennale en tant que "constructeur non réalisateur".

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 – Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L. 111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique a fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le **VENDEUR** ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'**ACQUEREUR**.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le **VENDEUR** déclare que ces entreprises sont les suivantes : **FERVERRE, INCANDESCENCE et BATI CONFORT BT**, selon détails figurant sur les factures annexées.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir demandé à ces entreprises la justification de la souscription d'une assurance responsabilité. Le notaire informe le **VENDEUR** que, dans la mesure où l'**ACQUEREUR** subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il sera tenu comme l'est un constructeur à l'endroit de son acheteur, en vertu de l'article 1792-1 2° du Code civil. »

Le **CESSIONNAIRE** déclare en être informé et en faire son affaire personnelle.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la société CHRONO DIAGNOSTIC sise à SAINT OUEN (93400), 9-11 avenue Michelet. 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
- Etat parasitaire
- Diagnostic de performance énergétique

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Assainissement

Le **CEDANT** déclare que l'immeuble 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 ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

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.

### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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.

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 12 février 2024 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la banque dénommée CAIXA GERAL DE DEPOSITOS, pour sûreté de la somme en principal de neuf cent mille euros (900 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le 8 septembre 2017, volume 2017V, n°2692, avec effet jusqu'au 10 août 2038.

Le **CEDANT** déclare que cette inscription est liée à un prêt contracté par la société afin d'acquérir le bien immobilier sus-désigné.

Par courrier en date du 6 mars 2024 annexé, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 659 332,26 eur, décompte arrêté au 11 mars 2024. Le **CEDANT** donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la présente vente le montant et les frais de mainlevée.

Les parties conviennent que le **CESSIONNAIRE** rembourse ce jour au **CEDANT**, par la comptabilité de l'office notarial, la somme de SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX EUROS ET VINGT-SIX CENTIMES (659 332,26 EUR), tel que mentionné dans le décompte de remboursement anticipé ci-avant relaté.

Étant précisé que cet état a été complété le 5 mars 2024.

Cet état ainsi que sa prorogation sont annexés.

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.

**Ceci exposé, il est passé à la cession.**

### CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les 100 parts sociales, numérotées de 1 à 100, qu'il détient dans la société civile immobilière 26 MONT THABOR.

### PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

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

}

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

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

Un résultat intermédiaire a été arrêté entre les parties en vue de déterminer la quote-part entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE**. Une copie de ce résultat, arrêté au 8 mars 2024, est annexée.

La quote-part du résultat courant de l'exercice attachée aux parts cédées sera imposable en totalité entre les mains du seul **CESSIONNAIRE**, en sa qualité d'associé présent à la clôture de l'exercice. Le **CEDANT**, s'oblige toutefois à rembourser au **CESSIONNAIRE** le montant de l'impôt qu'il aura à supporter sur la partie d'exercice écoulée jusqu'à ce jour.

### PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (487 071,45 EUR)**

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

Le **CEDANT** déclare également que le compte bancaire de ladite société est actuellement nul.

### 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

#### REPARTITION DU PRIX ENTRE LES CEDANTS

Le prix de cession est réparti entre les cédants de la manière suivante :

- Monsieur Smaïl CHALAL cède UNE (1) part sociale pour un montant de QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (4 870,71 EUR),
- ERRARE HUMANUM EST BETEILIGUNGEN UG cède QUARANTE-NEUF (49) parts sociales pour un montant de QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (4 870,71 EUR) chacune, soit un total de DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES (238 664,79 EUR).
- JNH HOLDING cède CINQUANTE (50) parts sociales pour un montant de QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (4 870,71 EUR) chacune, soit un total de DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (243 535,50 EUR).

Il s'agit de sommes brutes. Les créances et autres frais éventuels n'ayant pas été déduits.

#### CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant total de **TROIS CENT SOIXANTE-TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (363 596,29 EUR)**, réparti comme suit :

- Compte-courant au nom de la société JNH HOLDING susnommée, d'un montant de deux cent cinquante-cinq mille quatre-vingt-treize euros et vingt centimes (255 093,20 eur)

- Compte-courant au nom de Monsieur Smail CHALAL susnommé, d'un montant de quatre cent trente-huit euros et quatre-vingt-quinze centimes (438,95 eur),

- Compte-courant au nom de la société dénommée TIME INVESTISSEMENTS, d'un montant de cent huit mille soixante-quatre euros et quatorze centimes (108 064,14 eur). Précision étant ici faite que ce compte-courant est actuellement au nom de la société ERRARE HUMANUM EST BETEILIGUNGEN UG susnommée, en raison de la dissolution-confusion, ci-avant plus amplement explicité.

#### CESSION DE CREANCE

Le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, sa créance contre la société, tel que mentionné ci-dessus, qui en paie le montant ce jour, par la comptabilité de l'office notarial, 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.

#### GARANTIE DE PASSIF

Le prix ci-dessus a été fixé en considération de l'actif et du passif de la société à la date de ce jour.

Le **CEDANT** déclare :

que la société n'a aucun passif social et notamment aucun prêt en cours ni découvert bancaire autres que ceux relatés le cas échéant aux présentes ;

- que la société a réglé l'ensemble des factures antérieures à ce jour ;
- que le patrimoine de la société ne fait l'objet d'aucune prise de garantie autre que celles pouvant le cas échéant être relatées aux présentes ;
- que la société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers, des associés ou des gérants ;
- que le gérant n'a lui-même donné à ce jour aucune garantie quelconque pour l'exécution d'engagements contractés par la société ;
- que la société a toujours respecté la législation fiscale ; qu'elle est présentement à jour de toutes obligations pécuniaires quelconques découlant de son application et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible ;
- qu'il n'existe pas de compte courant d'associé autre que ceux pouvant être relatés aux présentes.

Ces déclarations faites, le **CEDANT** s'engage envers le **CESSIONNAIRE** ou son ayant cause au maintien de la valeur des parts cédées à la date de ce jour, et par conséquent à le dédommager au prorata du nombre de parts cédées de tout amoindrissement ou diminution de la valeur de l'actif ou de tout accroissement du passif de la société survenant postérieurement mais ayant une origine ou une cause antérieure aux présentes et résultant :

- soit d'un acte, d'une omission, d'un fait quelconque accompli, réalisé ou survenu en violation ou en contradiction avec les déclarations qui précèdent ;

}

- soit d'une réclamation, revendication, obligation ou évaluation à l'encontre de la société n'ayant pas fait l'objet d'une provision dans l'arrêté de comptes à la date de ce jour ;
- soit des comptes à établir postérieurement à la cession, de répartition au prorata entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE**, notamment pour les taxes, impôts, factures, droits, sans que cette liste soit limitative.

Cet engagement s'étend aux intérêts, pénalités, préavis, frais et dépenses fiscales ou autres quelconques et notamment aux honoraires d'avocats, de conseils, d'experts dus par la société ou le **CEDANT** à l'occasion tant de la survenance du fait générateur de la garantie que consécutifs à la mise en œuvre de celle-ci.

Pour la mise en œuvre de la garantie, les parties conviennent que le **CEDANT** sera tenu informé de toutes réclamations fiscales ou autres, de toute action contentieuse, de tous faits et événements générateurs de cette garantie. Il devra être avisé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les dix jours de la date à laquelle la société en aura connaissance, de toute vérification ou réclamation des administrations fiscales et sociales. Le **CEDANT** pourra désigner, s'il le désire, un mandataire chargé de suivre la discussion et l'instance avec l'administration ou le demandeur concurremment avec le ou les représentants de la société. Pour réclamer les sommes dues au **CEDANT**, celui-ci devra avoir donné préalablement son agrément à toute acceptation de réclamation, tout acquiescement ou toute transaction.

Les sommes dues par le **CEDANT** au **CESSIONNAIRE** en proportion des parts cédées lui seront versées dans le délai d'un mois à compter de la communication au **CEDANT** de la pièce justificative du débours telle qu'avertissement, avis de mise en recouvrement, jugement définitif, facture, sans que cette liste soit limitative.

Toutes notifications à intervenir en vertu du présent engagement de garantie seront effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

La présente garantie ne peut en aucun cas jouer si le **CEDANT**, actionné en application de l'article 1857 du Code civil, a lui-même acquitté la dette. Elle est consentie pour une période de trois (3) années à compter des présentes, sauf en matière fiscale où elle expirera à la fin des délais de recours de l'Administration.

#### **DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE**

Au présent acte, intervient Monsieur Smail CHALAL, gérant de la société émettrice des parts cédées, représenté à l'acte par Madame Lucie MUSSET, collaboratrice du notaire soussigné, spécialement habilitée aux présentes aux termes d'une procuration sous seing privé, dont une copie est demeurée ci-annexée, 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 :

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.

**TABLEAU DE REPARTITION**

<b>Titulaire</b>	<b>Parts</b>	<b>Numéros affectés</b>
Monsieur Christoph HARTMANN	50	1 à 49
Madame Cécile BOISSONNEAU épouse HARTMANN	50	51 à 100

**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 Christoph HARTMANN.

**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 : CROISSY SUR SEINE (78290), 4 rue Devallois.

En conséquence, l'article 5 des statuts sera modifié de la manière suivante : Le siège social est fixé au 4 rue Devallois à CROISSY SUR SEINE (78290).

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 PARIS en date du 8 mars 2024 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 VERSAILLES auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

#### Enregistrement

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

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

L'assiette des droits de mutation est de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (487 071,45 EUR).

### DROITS

QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (487 071,45 EUR) x 5,00 % = 24 353,57 euros.

### PLUS-VALUES

#### Concernant Monsieur Smaïl CHALAL :

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.

La valeur d'origine de la part sociale numérotée 1 lui appartenant est de dix euros (10,00 eur).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

- Que s'agissant de parts sociales il ne peut, pour la détermination de la plus-value, majorer le prix d'acquisition du montant correspondant à des dépenses de travaux.

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

Le prix d'acquisition des parts doit également être majoré de la quote-part des bénéfices de la société revenant à l'associé, n'ayant pas fait l'objet d'une imposition effective en application d'une disposition par laquelle le législateur a entendu accorder un avantage fiscal définitif. Ce prix d'acquisition doit être par ailleurs minoré, d'une part, des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu octroyer un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

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

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

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

**Concernant la société dénommée ERRARE HUMANUM EST BETEILIGUNGEN UG :**

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.

La valeur d'origine des quarante-neuf (49) parts sociales numérotées de 2 à 50 lui appartenant est de quatre cent quatre-vingt-dix euros (490,00 eur).

Le CEDANT atteste avoir été averti :

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

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



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

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

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

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

#### **Concernant la société dénommée JNH HOLDING :**

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.

La valeur d'origine des cinquante (50) parts sociales numérotées de 51 à 100 est de cent mille euros (100 000,00 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** est soumis à l'impôt sur les sociétés.

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

#### DOMICILIATION FISCALE

- Pour le contrôle de l'impôt, Monsieur Smaïl CHALAL déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de PARIS CEDEX 6 (75292) - P9 PLACE SAINT SULPICE et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, la société dénommée ERRARE HUMANUM EST BETEILIGUNGEN UG déclare être effectivement domiciliée à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de NOISY-LE-GRAND CEDEX (93465) - TSA 20011 – 10 RUE DU CENTRE et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, la société dénommée JNH HOLDING déclare être effectivement domiciliée à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de SURESNES (92157) - P12 RUE MERLIN DE THIONVILLE et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

#### FRAIS

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

#### ELECTION DE DOMICILE

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

#### 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.

#### REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation

au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

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

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

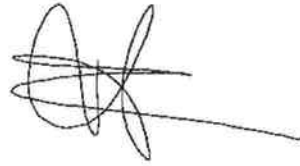
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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



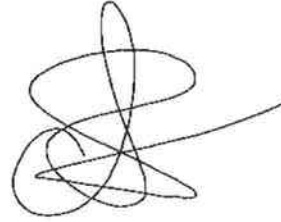
**Mme MUSSET Lucie**  
**agissant en qualité de**  
**représentant a signé**

à PARIS 5ème arrondissement  
le 11 mars 2024



**et le notaire Me**  
**LEIMACHER**  
**AYMERIC a signé**

à PARIS 5ème arrondissement  
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
LE ONZE MARS



POUR COPIE AUTHENTIQUE

Rédigée sur 23 pages délivrée et certifiée par le Notaire soussigné  
comme étant la reproduction exacte de l'original

