RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

L'INPI a détecté une pièce justificative

et a procédé à son retrait dans le document.

102079203
JCR/CV/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT SIX SEPTEMBRE

Maître Jean-Christophe ROUSSEL, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Jean-Sébastien DURACHER, Jean-Christophe ROUSSEL et Jessica SAVOURNIN », titulaire d'un Office Notarial à ROGNAC (Bouches du Rhône) 2, place de l'Hôtel de Ville, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 13106,

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

1/ Madame Martine Josiane Jacqueline **VIAN**, médecin psychiatre, demeurant à VITROLLES (13127) 29 B promenade des oliviers.
Née à CASABLANCA (MAROC), le 29 juin 1956.
Veuve de Monsieur André Louis Toussaint **DAMANCE** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

2/ Madame Caroline Marie **DAMANCE**, Professeur, demeurant à VITROLLES (13127) 5 avenue des Roches Rouges.
Née à MARSEILLE (13000) le 30 décembre 1982.
Divorcée, non remariée, de Monsieur Franck **LOJOWSKI** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 22 juin 2020, déposée au rang des minutes de Maître Jean-Christophe ROUSSEL, notaire à ROGNAC (13340), le 22 juin 2020.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

3/ Monsieur Bruno Gilles **DAMANCE**, conseiller immobilier, époux de Madame Alexia Georgia **POLIMENI**, demeurant à VITROLLES (13127) 5 rue de la reine Jeanne.
Né à MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (13012) le 22 février 1985.
Marié à la mairie de VITROLLES (13127) le 6 juin 2019 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 Jean-Christophe ROUSSEL, notaire à ROGNAC (13340), le 26 mars 2019.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

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

D'UNE PART

1/ Monsieur Christian **FOURNIER**, sans emploi, époux de Madame Marie **COSSEDDU**, demeurant à BERRE-L'ETANG (13130) Hameau de Mauran La Treille.
Né à MARSEILLE (13000) le 2 janvier 1967.
Marié à la mairie de MARIGNANE (13700) le 24 septembre 1994 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité français.

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

2/ Monsieur Farid **ATTAF**, gérant de société, et Madame Hatice **TOK**, sans emploi, son épouse, demeurant ensemble à VITROLLES (13127) 3 Bis allée de la Roquebrou.

Monsieur est né à MARSEILLE (13000) le 28 avril 1975,
Madame est née à KELKIT (TURQUIE) le 8 février 1972.
Mariés à la mairie de VITROLLES (13127) le 20 octobre 2001 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
Monsieur Farid ATTAF est présent à l'acte.
Madame Hatice TOK, non présente à l'acte mais représentée par Monsieur Farid ATTAF, son époux, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé, dont une copie est annexée. **(ANNEXE)**

Monsieur Christian FOURNIER acquière 100 parts sociales.
Monsieur et Madame Farid ATTAF, acquièrent 100 parts sociales.

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

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'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 Madame Martine VIAN

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

Concernant Madame Caroline DAMANCE

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

Concernant Monsieur Bruno DAMANCE

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

Concernant Monsieur Christian FOURNIER

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir les titres.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur et Madame Farid ATTAF

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir les titres.
- 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 :

I/ DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe ROUSSEL, notaire à ROGNAC, le 18 Juin 2014, il a été établi les statuts de la Société Civile Immobilière dénommée ABMF, ayant son siège social à VITROLLES (13127), 29 B Promenade des Olivierspour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, régulièrement enregistré auprès de l'administration fiscale et ayant pour objet :

« La société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société. »

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SALON DE PROVENCE, sous le numéro 803416155, depuis le 18 juillet 2014

La société est actuellement gérée par Monsieur Bruno DAMANCE.

II/ CAPITAL SOCIAL

1°) Originairement

Le capital social a été fixé, lors de la constitution, à la somme de 193 000,00 euros Euros, divisé en 1000 parts, de 193,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 1000, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

Monsieur Bruno DAMANCE
Titulaire de 300 parts numérotées de 1 à 300
Monsieur et Madame André DAMANCE
Titulaires de 200 parts numérotées de 301 à 500
Monsieur et Madame Farid ATTAF
Titulaires de 500 parts numérotées de 501 à 1000

2°) Donation de parts

Aux termes d'un acte reçu par Maître Martine MISTRAL-GUYL, lors notaire à ROGNAC, le 25 juin 2021, il a été constaté la donation par :

Monsieur Bruno Gilles **DAMANCE**, ci-dessus plus amplement nommé, qualifié et domicilié,

Au profit de :

Madame Alexia Georgia **POLIMENI**, conseillère CAF, épouse de Monsieur Bruno Gilles **DAMANCE**, demeurant à VITROLLES (13127) 5 rue de la reine Jeanne.

Née à MARSEILLE (13000) le 30 octobre 1982.

Mariée à la mairie de VITROLLES (13127) le 6 juin 2019 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 Jean-Christophe ROUSSEL, notaire à ROGNAC (13340), le 26 mars 2019.

De 150 parts sociales, numérotés de 151 à 300, qu'il détient dans la société.

Par suite, le capital social est réparti de la manière suivante :

Le capital social est fixé à la somme de CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE EUROS (193 000,00 EUR) et est divisé en MILLE (1000) parts de 193 Euros chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :

- Monsieur Bruno DAMANCE, 150 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 150,
- Madame Alexia POLIMENI, 150 parts sociales en pleine propriété numérotées de 151 à 300,
-- Monsieur et Madame André DAMANCE, titulaires de 200 parts en pleine propriété numérotées de 301 à 500,
- à Monsieur et Madame Farid ATTAF titulaires de 500 parts en pleine propriété numérotées de 501 à 1000.

Statuts

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

3°) Décès de Monsieur André DAMANCE

Par suite du décès de Monsieur André survenu le 4 janvier 2024 à Marseille, les parts sociales numérotées de 301 à 500 appartiennent à Madame Martine VIAN, Monsieur Bruno DAMANCE et Madame Caroline DAMANCE ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété établi par Maître ROUSSEL, notaire à ROGNAC le 27 mai 2024.

III/ CLAUSE D'AGREMENT

Il résulte de l'article *« **article deuxieme - mutation entre vifs – nantissement réalisation forcée – retrait d'un associé »*** notamment ce qui suit littéralement repris :

*« **Mutation entre vifs***

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.

toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa

renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.»

Aux termes de l'article précité, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession portant sur les parts numérotées 301 à 500 appartenant à Madame Martine VIAN, Monsieur Bruno DAMANCE et Madame Caroline DAMANCE sont cédées :

- En partie, à Monsieur et Madame Farid ATTAF, associés de la société.
- En partie à Monsieur Christian FOURNIER, non associés de la société.

Aux termes de l'article précité les parts ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de la société dans les conditions ci-dessus relatées.

En conséquence, interviennent ci-après, les associés afin de donner leur consentement à la présente cession.

En outre, aux termes d'une délibération 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 et Madame Farid ATTAF, Monsieur Christian FOURNIER en qualité d'associés.

Une copie de cette dernière est annexée. **(ANNEXE)**

IV/ ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT**, de la manière suivante :

- En ce qui concerne les parts appartenant à Madame Martine VIAN, pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.
- En ce qui concerne les parts qui appartenaient à Monsieur André DAMANCE. Elles appartiennent à Madame Martine VIAN, Monsieur Bruno DAMANCE et Madame Caroline DAMANCE, pour leur avoir été attribuées dans le cadre de la succession.

V/ REGIME FISCAL ACTUEL

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

VI/ ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

1) Actif :

Les parties déclarent que la société est propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

IMMEUBLE(S) DETENU(S) PAR LA SOCIETE

Immeuble article un

A SALON-DE-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13300 256 Chemin des Crozes,

Trois maisons d'habitation élevée sur terre-plain d'un simple rez-de-chaussée avec petit jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	92	256 CHEMIN DES CROZES	00 ha 07 a 50 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé. **(ANNEXE)**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite à concurrence de la moitié indivise, aux termes d'un acte reçu par Maître Alain ISNARD, notaire à MARSEILLE, le 21 novembre 2016.

De :

La **DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE**, dont le siège est à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (13008), 16 rue Borde.

Moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE-TROIS MILLE EUROS (163 000,00 EUR)

Immeuble article deux

Dans un ensemble immobilier situé à **ROGNAC (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13340) 29 Rue Anatole France**.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BM	193	29 RUE ANATOLE FRANCE	00 ha 07 a 03 ca

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

Lot numéro un (1) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée comprenant : séjour-cuisine, trois chambres, dégagement, salle de bains avec wc et jardin.

Et les deux cent cinquante-neuf millièmes (259/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un appartement situé au premier étage comprenant : séjour-cuisine, une chambre, salle de bains avec wc et deux terrasses.

Et une place de stationnement.

Et les deux cent dix millièmes (210/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent onze millièmes (311/1000 èmes) des charges de cage d'escalier.

Lot numéro cinq (5) :

Un garage.

Et les trente-trois millièmes (33/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSEL, notaire à ROGNAC, le 15 février 2019 publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2, le 28 février 2019 volume 2019P numéro 1479.

Un extrait de plan cadastral est annexé. **(ANNEXE)**

L'assiette de la copropriété dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes appartient à la société ABMF savoir :

-le terrain par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La Société dénommée ATTAF MB, Société à responsabilité limitée au capital de 1000,00 EUR, dont le siège est à VITROLLES (13127), 3B allée de la Roquebrou,

identifiée au SIREN sous le numéro 799317243 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SALON-DE-PROVENCE.

Suivant acte reçu par Maître ROUSSEL, notaire à ROGNAC Le 11 février 2015.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT TREIZE MILLE EUROS (193.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2EME le 9 mars 2015 volume 2015P numéro 1264.

-les constructions pour les avoir fait édifier en vertu du permis de construire sus énoncé.

2) Passif :

Les parties déclarent qu'il existe actuellement plusieurs prêts immobiliers en cours sur les biens.

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Le bien immobilier a été financé au moyen de deux prêts consentie par La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE-ALPES-CORSE, Société anonyme à directoire au capital de 759825200 €, dont le siège est à MARSEILLE 6ÈME ARRONDISSEMENT (13006), Place Estrangin Pastré, identifiée au SIREN sous le numéro 775559404 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

D'une part pour l'acquisition du terrain et d'autre part pour la construction du bien immobilier.

Les caractéristiques du prêt ayant servie à l'acquisition du terrain à bâtir sont ci-après indiquées :

Nature du prêt : Primo Ecureuil Modulable n"4776682

Montant du prêt en principal : TRENTE-NEUF MILLE QUATRE CENT TRETZE EUROS (39.413,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l 'inscription de privilège de prêteur de deniers : TRENTE-NEUF MILLE QUATRE CENT TREIZE EUROS (39.413,00 EUR)

Durée : 240 mois

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance théorique au plus tard le : 5 décembre 2018
- dernière échéance théorique au plus tard le : 5 novembre 2038

Date de péremption de l'inscription : CINQ NOVEMBRE DEUX MIL TRENTE-NEUF

Taux, hors assurance, de 1,630 % l'an

Le taux effectif global ressort à 2,15 % l'an.

Les caractéristiques du prêt ayant servie à la construction du bien immobilier sont ci-après indiquées :

Nature du prêt : PRIMO ECUREUIL MODULABLE N°4867663

Objet du prêt : Construction sans contrat

Montant du prêt en principal : DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (231.984,78 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : DEUX CENT VINGT-HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (228.585,78 EUR)

Durée : 20 ANS

Remboursement : 240 échéances de 1.151,73 euros hors assurance soit 1.209 euros assurance incluse.

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 10 avril 2019
- dernière échéance au plus tard le : 10 avril 2039

Date de péremption de l'inscription : DIX AVRIL DEUX MIL QUARANTE

Taux, hors assurance, de 1,80 % l'an
Le taux effectif global ressort à 2,50 % l'an.

Aux termes du prêt il a été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit :

« CAUTIONNEMENT SOUS SIGNATURES PRIVEES

Par suite du cautionnement sous signature privée dans le cadre du prêt sus-relaté, le rédacteur des présentes rappelle aux présentes les dispositions des articles L 331-1 et L 331-2 du Code de la consommation :

Article L331-1 :

"Toute personne physique qui s'engage par acte sous signature privée en qualité de caution envers un créancier professionnel fait précéder sa signature de la mention manuscrite suivante et uniquement de celle-ci :

" En me portant caution de X....., dans la limite de la somme de..... couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de....., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X..... n'y satisfait pas lui-même. "

Article L331-2 :

Lorsque le créancier professionnel demande un cautionnement solidaire, la personne physique qui se porte caution fait précéder sa signature de la mention manuscrite suivante :

" En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec X je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X ".

La sanction de l'omission de ces mentions est la nullité du cautionnement qui ne peut être invoquée que par la caution.

Le notaire atteste n'avoir en aucun cas participé ni à l'élaboration ni à la confection de ces cautionnements et ne rapporter la présente clause qu'à titre d'information et de conseil. »

Les parties déclare avoir parfaitement été informé par le notaire soussigné qu'il convient de prendre attache auprès du prêteur afin de régulariser la situation découlant de la présente cession.

Cette dernière n'engendre aucune conséquence sur les garanties du prêt le présent acte ne vaut que dans les rapports respectifs entre les parties, il est inopposable au prêteur qui conserve son droit de poursuite originaire à l'encontre des contractants dudit prêt ainsi que des sûretés qui lui ont été consenties.

Les parties déclarent et notamment Madame Martine VIAN, Monsieur Bruno DAMANCE et Madame Caroline DAMANCE, avoir été parfaitement informées de ce que, en cas de défaillance de la part de la partie ayant pris la charge du prêt l'autre partie pourra donc être immédiatement poursuivie en règlement de la totalité des sommes dues sans qu'il lui soit possible de remettre en cause l'économie des présentes.

De plus, cette partie reconnait avoir été informée que si elle venait à contracter un nouvel emprunt, le montant total des prêts pourrait être pris en compte dans sa capacité d'endettement.

Il est ici indiqué qu'aux termes d'un courrier établi par le créancier le 26 juillet 2024, ce dernier donne son accord de principe à la vente desdites parts sous condition de la régularisation des présentes et des formalités liées à cet acte. Une copie dudit courrier est annexée. (ANNEXE)

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Le bien immobilier a été financé au moyen d'un prêt consentie par La Société dénommée **LYONNAISE DE BANQUE (CIC Lyonnaise de Banque)**, Société anonyme au capital de 260.840.262,00 EUR, dont le siège est à LYON 1ER ARRONDISSEMENT (69001), 8 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 954 507 976 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON. de SALON DE PROVENCE.

Dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.
Nature du prêt : CIC IMMO Prêt Modulable
Numéro : 10096 18291 00085082302
Montant du prêt en principal : TROIS CENT CINQUANTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (351.500,00 EUR)

Durée : 240 mois
Remboursement : 240 échéances mensuelles de 2.028,85 euros chacune
Echéances :
- première échéance au plus tard le : 15 février 2015
- dernière échéance au plus tard le : 15 janvier 2035
Date de péremption de l'inscription : QUINZE JANVIER DEUX MIL TRENTE-SIX
Taux, hors assurance, de 2,990 % l'an
Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 3,65 % l'an.
Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE EUROS (193.000,00 EUR)
Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : CENT CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (158.500,00 EUR)

Aux termes du prêt il a été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit :
« …

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

*Monsieur Farid **ATTAF**, gérant de société, et Madame Hatice **TOK**, sans emploi, son épouse, demeurant ensemble à VITROLLES (13127) 3 Bis Allée de la Roquebrou.*
Monsieur est né à MARSEILLE (13000) le 28 avril 1975,
Madame est née à KELKIT (TURQUIE) le 8 février 1972.
Ci-dessus plus amplement nommés et domiciliés

*Monsieur André Louis Toussaint **DAMANCE**, cadre de Banque, et Madame Martine Josiane Jacqueline **VIAN**, médecin psychiatre, son épouse, demeurant ensemble à VITROLLES (13127) 29 B promenade des oliviers.*
Monsieur est né à ALGER (ALGERIE) le 21 août 1951,
Madame est née à CASABLANCA (MAROC) le 29 juin 1956.
Ci-dessus plus amplement nommés et domiciliés

*Monsieur Bruno Gilles **DAMANCE**, gérant, demeurant à VITROLLES (13127) 11 avenue Vital Rouard.*
Né à MARSEILLE (13000) le 22 février 1985.
Ci-dessus plus amplement nommé et domicilié

Lesquels, Après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui leur en a été faite, déclarent :
*1. Se rendre et se constituer volontairement et solidairement entre eux cautions solidaires de l'**EMPRUNTEUR**, ce qui est accepté par le représentant du PRETEUR, pour le paiement de toutes les sommes qui seront dues au **PRETEUR** par l'**EMPRUNTEUR** en vertu des présentes. S'obliger en conséquence, solidairement avec l'**EMPRUNTEUR** sans bénéfice de division et de discussion, tant au remboursement du montant du prêt qu'au paiement de tous intérêts, frais et accessoires qui y seront afférents, le tout aux époques et de la manière qui ont été ci-dessus stipulées, l'ensemble d'un montant global de quatre cent vingt et un mille huit cents euros (421.800,00 eur) CHACUN déterminé conformément aux dispositions de l'article L 341-5 du Code de la consommation ci-après littéralement rapportées : « Les stipulations de solidarité et de renonciation au bénéfice de discussion figurant dans un contrat de cautionnement consenti par une personne physique au bénéfice d'un créancier professionnel sont réputées non écrites si l'engagement de la caution n'est*

pas limité à un montant global, et contractuellement déterminé, incluant le principal, les intérêts, les frais et accessoires. »

2. Renoncer à se prévaloir du bénéfice du terme stipulé pour le remboursement du prêt, dans le cas où l'emprunteur en serait déchu, notamment par application de l'une des clauses des présentes.

*3. Dispenser le **PRETEUR** de les tenir informés, tant des éventuelles prorogations de délai qu'il pourrait accorder à l'emprunteur que du paiement ou du non-paiement des sommes dues par ce dernier en vertu des présentes.*

*4. Entendre et vouloir, sans réserve aucune, que leur présent engagement reste valable jusqu'au remboursement total et définitif du prêt consenti par le **PRETEUR** à l'emprunteur et au parfait paiement de tous intérêts et accessoires qui y seront afférents.*

5. Vouloir étendre ladite obligation, en cas de décès avant l'extinction de l'intégralité de la créance en capital, intérêts, frais et accessoires, à leurs héritiers et représentants afin qu'ils assument solidairement en leurs lieu et place la totalité des engagements ci-dessus énoncés.

… »

Il est ici précisé que le prêteur a consenti à l'emprunteur, antérieurement aux présentes, un crédit immobilier qui a fait l'objet lors de son octroi d'une offre préalable de crédit soumise aux articles L. 313-1 et suivants du code de la consommation, acceptée par l'emprunteur et le cas échéant par la caution.

L'emprunteur a sollicité le prêteur pour obtenir de nouvelles conditions pour ce crédit. Le prêteur a marqué un accord de principe sur ces nouvelles conditions.

Un avenant a été établi entre le prêteur et l'emprunteur afin de soumettre à l'acceptation de l'emprunteur, et le cas échéant à celle de la caution, ces nouvelles conditions en lui ou leur permettant de bénéficier du délai de réflexion légal avant acceptation.

Aux termes de cet avenant Mme Martine DAMANCE, Monsieur André DAMANCE et Monsieur Bruno DAMANCE sont déchargés de leur engagement de caution solidaire au profit de la banque.

L'avenant établi n'emporte aucune novation au contrat initial dont toutes les autres conditions non expressément modifiées, et notamment les garanties, demeurent inchangées.

L'avenant a été établi et reçu par les parties le 2 août 2024, le délai de 10 jours étant dépassé, l'avenant est devenu définitif à ce jour, ainsi déclaré par les parties. Une copie de l'avenant est annexée. (ANNEXE)

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.

VII/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

En ce qui concerne l'immeuble Article un :

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 8 juillet 2024 dont l'original est annexé. **(ANNEXE)**

En ce qui concerne l'immeuble Article deux :

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 8 août 2024 dont l'original est annexé. **(ANNEXE)**

IX/ EVALUATION

L'évaluation des titres de la société a été effectué par les associés de la société, ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur Bruno DAMANCE, agissant en sa qualité de gérant.

Afin de parvenir au calcul ci-dessous, il est ici précisé :

- que la valeur de la société est estimée à **DEUX CENT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (202 500,00 EUR)** divisée en 1000 parts sociales de 202,50 euros chacune environ.

- que la valeur du bien immobilier article un est évalué en toute propriété à la somme de **HUIT CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (825 000,00 EUR)** soit la moitié revenant à la SCI ABMF, évalué à **QUATRE CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (412 500,00 EUR)**

- que la valeur du bien immobilier article deux est évalué à la somme de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR)**

Que le passif est estimé à la somme d'environ **SIX CENT DIX MILLE EUROS (610 000,00 EUR)**

Les parties ont se sont entendus et ont convenus d'évaluer les parts vendus à la somme de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR)**

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 200 parts sociales, numérotées de 301 à 500 qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée ABMF.

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 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. 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 **QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR)**

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

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

APPLICATION DE L'ARTICLE 1832-2 DU CODE CIVIL

A l'instant est intervenu aux présentes :

Madame Marie **COSSEDDU**, assistante administrative, épouse de Monsieur Christian **FOURNIER**, demeurant à **BERRE-L'ETANG (13130)** Hameau de Mauran La Treille.

Née à **MARIGNANE (13700)** le 20 novembre 1969.

Mariée à la mairie de **MARIGNANE (13700)** le 24 septembre 1994 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente à l'acte mais représentée par Monsieur Christian FOURNIER, son époux, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé dont une copie est annexée. **(ANNEXE)**

DECLARENT que connaissance préalable prise des statuts de la société ainsi que des dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, Madame FOURNIER donne son consentement à cet apport sans vouloir pour autant prendre la qualité d'associé.

Les dispositions de l'article 1832-2 sont littéralement rapportées :

"Un époux ne peut, sous la sanction prévue à l'article 1427, employer des biens communs pour faire un apport à une société ou acquérir des parts sociales non négociables sans que son conjoint en ait été averti et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

La qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, les clauses d'agrément prévues à cet effet par les statuts sont opposables au conjoint ; lors de la délibération sur l'agrément, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les dispositions du présent article ne sont applicables que dans les sociétés dont les parts ne sont pas négociables et seulement jusqu'à la dissolution de la communauté."

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 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 8 mois** à compter des présentes, sauf en matière fiscale où elle expirera à la fin des délais de recours de l'Administration.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant initial de vingt mille euros (20 000,00 eur).

Il n'a produit depuis sa constitution aucun intérêt.

I/ REMBOURSEMENT DE CREANCE

Ce compte-courant est remboursé, pour moitié, directement par la comptabilité de l'Office Notarial par Monsieur et Madame Farid ATTAF, associé de la société et **CESSIONNAIRE** aux présentes, au **CEDANT**, ainsi déclaré.

Par suite la créance du **CEDANT** contre la société est éteinte.

II/ CESSION DE CREANCE

Le **CEDANT** cède à Monsieur Christian FOURNIER, qui accepte, la moitié de sa créance contre la société, qui en paie le montant ce jourd'hui même, le **CEDANT** en donnant bonne et valable quittance.

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

DONT QUITTANCE

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

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

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

Monsieur Farid **ATTAF**, gérant de société, et Madame Hatice **TOK**, sans emploi, son épouse, demeurant ensemble à VITROLLES (13127) 3 Bis allée de la Roquebrou.

Monsieur est né à MARSEILLE (13000) le 28 avril 1975,

Madame est née à KELKIT (TURQUIE) le 8 février 1972.

Mariés à la mairie de VITROLLES (13127) le 20 octobre 2001 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Farid ATTAF est présent à l'acte.

Madame Hatice TOK, non présente à l'acte mais représentée par Monsieur Farid ATTAF, son époux, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé, dont une copie est annexée.

Monsieur Bruno Gilles **DAMANCE**, conseiller immobilier, et Madame Alexia Georgia **POLIMENI**, conseillère CAF, demeurant ensemble à VITROLLES (13127) 5 Rue de la Reine Jeanne.

Monsieur est né à MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (13012) le 22 février 1985,

Madame est née à MARSEILLE (13000) le 30 octobre 1982.

Mariés à la mairie de VITROLLES (13127) le 6 juin 2019 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 Jean-Christophe ROUSSEL, notaire à ROGNAC (13340), le 26 mars 2019.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Bruno DAMANCE est présent à l'acte.

Madame Alexia DAMANCE, non présente à l'acte mais représentée par Monsieur Bruno DAMANCE, son époux, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé, dont une copie est annexée. **(ANNEXE)**

Madame Martine Josiane Jacqueline **VIAN**, médecin psychiatre, demeurant à VITROLLES (13127) 29 B promenade des oliviers.

Née à CASABLANCA (MAROC), le 29 juin 1956.
Veuve de Monsieur André Louis Toussaint **DAMANCE** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Madame Caroline Marie **DAMANCE**, Professeur, demeurant à VITROLLES (13127) 5 avenue des Roches Rouges.
Née à MARSEILLE (13000) le 30 décembre 1982.
Divorcée, non remariée, de Monsieur Franck **LOJOWSKI** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 22 juin 2020, déposée au rang des minutes de Maître Jean-Christophe ROUSSEL, notaire à ROGNAC (13340), le 22 juin 2020.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Lequel, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, a déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.
Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.
Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

MODIFICATION 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 CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE EUROS (193 000,00 EUR) et est divisé en MILLE (1000) parts de 193 Euros chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :
- Monsieur Bruno DAMANCE, 150 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 150,
- Madame Alexia POLIMENI, 150 parts sociales en pleine propriété numérotées de 151 à 300,
-- Monsieur Christian FOURNIER, titulaires de 100 parts en pleine propriété numérotées de 301 à 400,
- à Monsieur et Madame Farid ATTAF titulaires de 600 parts en pleine propriété numérotées de 401 à 1000.

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 SALON DE PROVENCE en date du 25 septembre 2024 est annexé. **(ANNEXE)**

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 SALON DE PROVENCE 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 QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR).

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 40 000,00	x 5,00 %	=	2 000,00
Frais d'assiette 2 000,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	**2 000,00**

PLUS-VALUES

Le **CEDANT** déclare avoir été averti par le notaire soussigné que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts. Par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclarée et payée à la recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte authentique reçu par Maître Jean-Christophe ROUSSEL, notaire à ROGNAC le 18 juin 2014 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de dix-neuf mille trois cents euros (19 300,00 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.

En ce qui concerne les parts appartenant à Madame Martine VIAN :

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

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.

En ce qui concerne les parts obtenus par Madame Martine VIAN, Monsieur Bruno DAMANCE et Madame Caroline DAMANCE à la suite du décès de Monsieur André DAMANCE :

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Monsieur André DAMANCE, domicilié à VITROLLES (13127), 29 B Promenade des Oliviers, son décès est survenu le 4 janvier 2024. L'acte de notoriété a été reçu par Maître ROUSSEL, notaire à ROGNAC (13340), le 27 mai 2024.

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : MARIGNANE (13700), 37 Avenue Marius Ruinat où il est identifié.

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 leur demeure respective.

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.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

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

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

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

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.

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

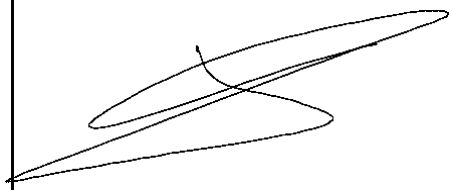
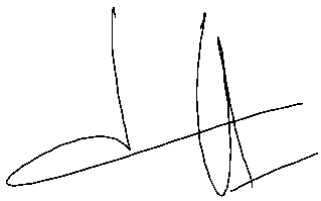
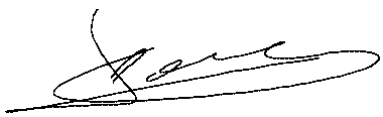
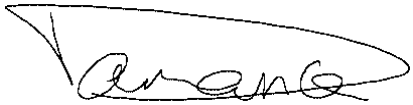
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

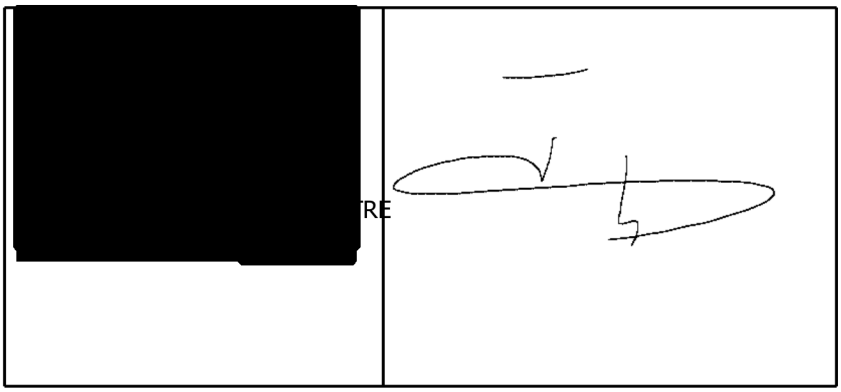
DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. FOURNIER Christian agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à ROGNAC le 26 septembre 2024	
M. ATTAF Farid agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à ROGNAC le 26 septembre 2024	
M. DAMANCE Bruno agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à ROGNAC le 26 septembre 2024	
Mme DAMANCE Martine a signé à ROGNAC le 26 septembre 2024	
Mme DAMANCE Caroline a signé à ROGNAC le 26 septembre 2024	


[redacted]
TRE