

CESSION DE PARTS SOCIALES
Par Monsieur Nanno Bart DE VEN
Au profit de Madame Alexandra GANZ épouse DE VEN

102451403
MP/MP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX JANVIER**

**A BRIGNOLES (Var), Centre d'Affaire de l'Hexagone 290, Chemin Campagne Roman, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Marine PELLET, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée "Maître Laure ATHENOUX et Maître Rémi CHARLES" titulaire d'un Office notarial à BRIGNOLES (Var), identifié sous le numéro CRPCEN 83025,**

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

Monsieur Nanno Bart **DE VEN**, Courtier, époux de Madame Liesbeth **BUITENHUIS**, demeurant à KB BOSCH EN DUIN (3735) (PAYS-BAS) Taveernelaan 55.

Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 3 juillet 1959.

Marié à la mairie de BILTHOVEN (PAYS-BAS) le 22 septembre 1984 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître HOLTMAN, notaire à UTRECHT (PAYS-BAS), le 11 février 1984.

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

De nationalité Hollandaise, titulaire d'un passeport numéro NUC8CC683, délivré le 1er février 2016 et valable jusqu'au 1er février 2026.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent, mais représenté à l'acte par Madame Emma EPAILLARD, clerc de notaire domicilié professionnellement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes. Ayant tous pouvoirs à cet effet aux termes d'une procuration sous seing privé régularisée en la forme électronique en date du 20 décembre 2024, demeurée ci-annexée.

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

D'UNE PART

Madame Alexandra Bertha **GANZ**, manager, épouse de Monsieur Teun **DE VEN**, demeurant à KUSNACHT (SUISSE) Silbergrundstrasse 7.

Née à SAINT GALL (SUISSE) le 10 février 1964.

Mariée à la mairie de SAINT GALL (SUISSE) le 10 février 1989 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BRUNNER, notaire à SAINT GALL (SUISSE), le 20 février 1989.

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

De nationalité Suisse.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présente, mais représentée à l'acte par Madame Livia JEANNELLE, clerc de notaire domiciliée professionnellement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes. Ayant tous pouvoirs à cet effet aux termes d'une procuration sous seing privé régularisée en la forme électronique en date du 20 décembre 2024, demeurée ci-annexée.

Ci-après dénommée 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.

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions des articles 1424 et 1427 du Code civil, a déclaré donner son consentement à la cession, entendant ainsi par son intervention garantir le **CESSIONNAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la **CESSION DE PARTS SOCIALES** faisant l'objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

1 – CONSTITUTION DE LA SOCIETE :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert ATHENOUX, lors notaire à BRIGNOLES (83170), le 2 mai 2001, enregistré à BRIGNOLES, le 15 mai 2001, formulaire 297/92 numéro 261/2, il a été constitué entre :

- Monsieur Anton Frédéric DE VEN,
- Madame Anneke BENNINGA épouse DE VEN,
- Monsieur Laurens DE VEN, ci-après plus amplement nommé et comparant aux présentes.
- Monsieur Nanno Bart DE VEN, ci-après plus amplement nommé et comparant aux présentes ;
- Monsieur Teun DE VEN, susnommé et comparant aux présentes.

Une Société Civile Immobilière répondant aux caractéristiques suivantes :

Forme :

La société a été constituée sous la forme d'une société civile.

Dénomination : DE VENObjet :

Aux termes de l'article 2 des statuts :

« La Société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport de droits ou biens immobiliers, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration, la location l'hypothèque et la vente desdits 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.

Et ce, 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.»

Siège social actuel :

Aux termes de l'article 4 des statuts, le siège social a été fixé à **Golf de Barbaroux – 83340 FLASSANS-SUR-ISSOLE**

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation.

Apport concourant à la formation du capital social :

Il a été fait apport à la société :

- par Monsieur Anton DE VEN de la somme de cent euros (100,00 eur)
- par Madame Anneke DE VEN de la somme de cent euros (100,00 eur)
- par Monsieur Laurens DE VEN de la somme de cent quatre vingt huit mille euros (188.000,00 eur).
- par Monsieur Nannon DE VEN de la somme de cent quatre vingt huit mille euros (188.000,00 eur).
- par Monsieur Teun DE VEN de la somme de cent quatre vingt huit mille euros (188.000,00 eur).

Soit une valeur totale des apports de 564 200,00 euros.

L'intégralité des apports a été depuis libérée ainsi déclaré par les comparants.

Capital social :

Le capital social a été fixé à la somme de 564.200,00 Euros, divisé en 5642 parts, de 100,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 5642, et alors toutes détenues de la manière suivante :

- à Monsieur Anton DE VEN, 1 part,	
Ci.....	1
- à Madame Anneke DE VEN, 1 part,	
Ci.....	1
- à Monsieur Laurens DE VEN, 1.880 parts,	
Ci	1.880
- à Monsieur Nanno Bart DE VEN, 1.880 parts,	
Ci	1.880
- à Monsieur Teun DE VEN, 1.880 parts,	
Ci	1.880
TOTAL	5.642

Cession de parts :

Aux termes de l'article 12 des statuts, il a été stipulé ce qui suit, littéralement retranscrit :

« A/ 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.

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.

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. »

Exercice social :

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Régime fiscal :

La société DE VEN est soumise à l'impôt sur le revenu .

Immatriculation :

La Société DE VEN a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DRAGUIGNAN sous le numéro SIREN 438 259 293.

Gérance :

La gérance est actuellement exercée par Monsieur Teun DE VEN et Madame Alexandra GANZ épouse DE VEN.

Comptabilité :

Le CEDANT déclare que la société ne tient aucune comptabilité et ce depuis sa constitution. Il n'est pas en mesure de pouvoir fournir au CESSIONNAIRE les comptes rendus des exercices sociaux ni, procès-verbal d'assemblée générale, puisqu'il n'y en a jamais ou, tout comme tout autre document comptable.

Le CEDANT déclare au surplus que la société n'a jamais distribué de bénéfice aux associés, n'en n'ayant pas généré.

Le CESSIONNAIRE déclare que ces pièces ne sont pas déterminantes de leur consentement et ne sauraient entraîner une quelconque nullité du contrat.

Compte courant d'associé :

Le CEDANT déclare qu'il n'existe aucun compte courant d'associé au sein de la Société.

Une copie des statuts est demeurée ci-annexée.

2- OPERATIONS EN COURS DE VIE SOCIALE

Droit au bail

Le CEDANT déclare que la société n'est titulaire d'aucun droit au bail.

Modification des statuts en cours d'exercice

Le CEDANT déclare que depuis la constitution de la Société, les statuts ont été modifiés comme suit :

Il°) Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour, un instant avant les présentes, il a été procédé à la cession de parts sociales par :

Monsieur Anton DE VEN, à Monsieur Teun DE VEN : 1 part sociale en pleine propriété portant le numéro 1.

Madame Anneke BENNINGA épouse DE VEN à Madame Alexandra GANZ épouse DE VEN : 1 part sociale en pleine propriété portant le numéro 2.

Il a en outre été constaté la démission des actuels gérants au profit de Monsieur Teun DE VEN et de Madame Alexandra GANZ épouse DE VEN.

En conséquence, les statuts, en cours de mise à jour, ont modifiés sur les points suivants :

Capital - Répartition

Le capital social a été fixé à la somme de 564.200,00 Euros, divisé en 5642 parts, de 100,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 5642, et actuellement toutes détenues de la manière suivante :

- à Madame Alexandra GANZ épouse DE VEN 1 part, numérotée 2. Ci	1
- à Monsieur Laurens DE VEN, 1.880 parts, numérotées de 3 à 1882. Ci	1.880

- à Monsieur Nanno Bart DE VEN, 1.880 parts numérotées de 1883 à 3762. Ci	1.880
- à Monsieur Teun DE VEN, 1 part, numérotée 1 Et 1880 parts numérotées de 3763 à 5642. Ci	1.881
TOTAL	5.642

Article 51 - Gérant - Nomination

Les gérants de la société sont :

- Monsieur Teun DE VEN
 - Madame Alexandra DE VEN-GANZ, tous deux susnommés.
- Les fonctions de ces gérants sont d'une durée ILLIMITEE.

II°) Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour, un instant avant les présentes, il a été procédé à la cession de parts sociales par :

- Monsieur Laurens DE VEN à Monsieur Teun DE VEN de 940 parts numérotées de 3 à 942
- Monsieur Laurens DE VEN à Madame Alexandra GANZ épouse DE VEN de 940 parts numérotées de 943 à 1882

En conséquence, les statuts, en cours de mise à jour, ont modifiés sur les points suivants :

Capital - Répartition

Le capital social a été fixé à la somme de 564.200,00 Euros, divisé en 5642 parts, de 100,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 5642, et actuellement toutes détenues de la manière suivante :

- à Madame Alexandra GANZ épouse DE VEN 1 part, numérotée 2. Et 940 parts, numérotées de 943 à 1882 Ci	941
- à Monsieur Nanno Bart DE VEN, 1.880 parts numérotées de 1883 à 3762. Ci	1.880
- à Monsieur Teun DE VEN, 1 part, numérotée 1 Et 940 parts numérotées de 3 à 942 Et 1880 parts numérotées de 3763 à 5642. Ci	2.821
TOTAL	5.642

3- REMISE DE PIECES PREALABLES

Le **CEDANT** déclare :

- qu'à sa connaissance la société est en règle avec la réglementation sur les sociétés civile et qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements ainsi qu'il résulte d'un extrait « K bis » délivré par le Tribunal de commerce de DRAGUIGNAN en date du 19 décembre 2024, annexé ;
- qu'il n'existe pas de pacte d'associés impactant les présentes ;

- Le **CEDANT** déclare que la Société ne fait l'objet d'aucune procédure pour quelque raison que ce soit.

4- ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT** pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.

5- IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

Le **CEDANT** déclare que la Société DE VEN détient le bien immobilier suivant, en toute propriété :

Sur la commune de FLASSANS SUR ISSOLE (VAR) 83340 L'Auvière,

1°) Une maison à usage d'habitation, d'une Surface Hors Œuvre nette de 270 m², édifée sur une parcelle de terrain formant le lot 101 de L'îlot numéro 1 de La ZAC du ROUDAÏ,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	510	L'Auvière	00ha 51a56ca

2°) Le droit d'édifier sur le terrain ci-dessus désigné, une construction ne comportant qu'un seul logement d'un Surface hors œuvre nette ne pouvant être supérieure à 280 m².

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Zone d'Aménagement Concerté

Le **BIEN** constitue le lot 101 de l'îlot 1 de la Zone d'Aménagement Concerté du Roudaï.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Robert ATHENOUX, lors notaire à BRIGNOLES, le 13 avril 2001 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 12 juin 2001, volume 2001P, numéro 6335.

RAPPEL DE SERVITUDES

Il résulte du titre de propriété de la SCI DE VEN ce qui suit littéralement rapporté :

« Aux termes de divers actes, il a été créé les servitudes ci-après littéralement retranscrites :

1°) Acte reçu par le Notaire soussigné, le 4 Juin 1988 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 5 Août 1988, volume 88p, numéro 5427.

"Il a été créé entre :

"- La SNC DE PROMOTION DU DOMAINE DE BARBAROUX,

"- L'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE BARBAROUX,

"- Et la SOCIETE CIVILE BRUNVAN,

"Une servitude de passage sur la voie principale de la ZAC du ROUDAÏ partant du chemin départemental n°19 et aboutissant à un rond point se trouvant à l'entrée de la ZAC.

"Audit acte il a été notamment stipulé :

"Les frais d'entretien de cette voie seront répartis à concurrence de :

"- 22 % pour les propriétaires de terrains dans la Zone d'Aménagement "Concerté dite ZAC DU ROUDAI actuellement propriété de la SNC SOCIETE DE "PROMOTION DU DOMAINE DE BARBAROUX.

"- 78 % pour l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE BARBAROUX.

"Dans le cas où le propriétaire des parcelles sises à BRIGNOLES (Var), lieudit "Barbaroux", section BR n° 73, 68 et 71 (actuellement la SOCIETE CIVILE BRUNVAN "qui n'utilise pas pour l'instant cette voie venait à réaliser sur ces parcelles un "programme immobilier, les frais d'entretien de la voie seraient répartis à concurrence "de :

"- 20 % pour les propriétaires de terrains dans la Zone d'aménagement "Concerté du ROUDAI actuellement propriété de la SNC DE PROMOTION DU "DOMAINE DE BARBAROUX,"

"- 72 % pour l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE BARBAROUX,

"- 8 % pour le ou les propriétaires des parcelles sises à BRIGNOLES (Var), "lieudit "Barbaroux", cadastrées section BR n° 73, 68 et 71,"

"Etant précisé que les parcelles section BR numéros 68 et 73 sont devenues "les numéros 153 et 155 ayant fait l'objet de la vente du 20 Octobre 1988 par la "SOCIETE CIVILE BRUNVAN, au profit de la SNC DE PROMOTION DU DOMAINE "DE BARBAROUX, ci-dessus analysée."

2° Acte reçu par le Notaire soussigné, le 4 Juin 1988 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 4 Octobre 1988, volume 88p numéro 7076.

"Il a été créé entre :

"- La SNC DE PROMOTION DU DOMAINE DE BARBAROUX,

"- L'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE BARBAROUX,

"- Et la SOCIETE CIVILE BRUNVAN,"

"a) Une servitude de passage pour une voie secondaire de la ZAC permettant "l'accès aux secteurs ZB et ZC de la ZAC et au Club House appartenant à "l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE BARBAROUX."

"b) Une servitude de passage pour piétons permettant l'accès aux terrains de "tennis appartenant à l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE BARBAROUX.

"Audit acte, il a été notamment stipulé concernant la voie secondaire et divers "accès :

"Les frais d'entretien de cette voie seront répartis à concurrence de :

"- 95 % pour l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE BARBAROUX.

"- 5 % pour le ou les propriétaires des terrains cadastrés section H numéros "485, 494 et 574.

"Lorsque la parcelle section H numéro 547 formant le secteur ZB du règlement "de la ZAC sera construite conformément à sa destination (secteur hôtelier ou para-"hôtelier), les frais d'entretien seront répartis à concurrence de :

"- 90 % pour l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE BARBAROUX,

"- 5 % pour le ou les propriétaires des terrains cadastrés section H numéros "485, 494 et 574.

"- 5 % pour le ou les propriétaires de la parcelle section H numéro 547.

AUTORISATIONS DIVERSES.

"1°) Les membres de l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF DE "BARBAROUX ou leurs invités auront le droit d'utiliser les voies de la ZAC mais "uniquement à pied ou en voiture électrique montée sur 3 pneus et ce pour la pratique "du golf."

"2°) Le personnel ou les préposés de l'ASSOCIATION SPORTIVE DU GOLF "DE BARBAROUX auront le droit d'utiliser les voies de la ZAC pour l'entretien du golf "mais uniquement à pied ou avec des engins d'entretien montés sur pneus.

"3°) Les propriétaires de lot dans la ZAC qui seront "également membres de "l'Association sportive pourront accéder directement de leur lot au parcours du golf.

"4°) Les services municipaux de la Commune de FLASSANS SUR ISSOLE "(Var) ou les sociétés concessionnaires ou fermières auront le libre accès pour eux et

"leur préposés tant sur les voies de la ZAC qu'éventuellement en bordure du parcours du golf afin d'assurer l'entretien et les réparations des réseaux d'eau et d'assainissement et de la station de pompage."

Cet acte contenant en outre, diverses rectifications cadastrales.

En outre, l'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'il existe sur le confront NORD du lot numéro 146 une servitude d'aqueduc souterraine pour le passage de diverses canalisations à usage communs aux propriétaires de la Z.A.C. »

Note d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par NOTARISQUES le 16 septembre 2024 est demeurée ci-annexée.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Zone N – Réglementation

L'immeuble se trouve pour partie en zone N du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet pas la qualité paysagère du site.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption, lequel a déclaré ne pas exercer le droit de préemption dont il est titulaire aux termes d'une mention en date du 10 septembre 2024 dont l'original est annexé.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption de la SAFER comme s'agissant d'une cession intervenant entre cohéritiers ou alliés jusqu'au quatrième degré.

Une notification pour information a été adressée à la SAFER le 18 septembre 2024 dont la copie est demeurée ci-annexée.

DISPOSITIF DE CONTROLE - SEMPASTOUS

L'article L 333-2 I du Code rural et de la pêche maritime (issu de la loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 dite Loi "Sempastous") soumet à autorisation administrative préfectorale, après instruction par la SAFER compétente, les opérations portant sur les parts et actions de sociétés détenant ou exploitant du foncier à usage ou vocation agricole, lorsque deux conditions cumulatives sont remplies :

- l'opération sociétaire conduit à un renforcement ou une prise de contrôle, telle que définie par le Code de commerce, par une personne physique ou morale, d'une société possédant ou exploitant du foncier à usage ou à vocation agricole ;
- et l'opération sociétaire amène à un accaparement significatif au profit d'une même personne, caractérisé par la concentration entre ses seules mains, de manière directe ou indirecte, d'une surface agricole supérieure au seuil fixé par arrêté du préfet de région (par région naturelle ou par territoire).

Sont exemptées de ce contrôle les opérations sociétaires réalisées par les SAFER elles-mêmes et les cessions de parts entre époux ou personnes liées par un pacte civil de solidarité et entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, à condition que le **CESSIONNAIRE** s'engage à participer effectivement à l'exploitation des biens et à conserver la totalité des titres sociaux acquis pour une durée d'au moins neuf ans. Sont également exemptées les opérations de donations, ainsi que les cessions entre exploitants associés depuis au moins neuf années et participant à l'exploitation, la condition d'ancienneté n'étant pas exigée en cas de maladie ou d'accident entraînant une invalidité totale et définitive.

En l'espèce, les présentes n'entrent pas dans le cadre de l'autorisation bien que conduisant à un renforcement ou une prise de contrôle de la société par le **CESSIONNAIRE**, le seuil de surface n'étant pas atteint. L'information a été adressée à la SAFER le 18 septembre 2024 par télédéclaration. Une copie est annexée.

Dossier de diagnostics techniques

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet	10 ans

		de serre	
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mérules, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location. Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Celui-ci comporte notamment un extrait du document graphique situant le bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils

ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Un état des nuisances sonores et aériennes y est joint.

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.

Plan de prévention du risque inondation

Le plan de protection du risque inondation est prescrit dans les zones soumises à un risque d'inondation.

Un plan de protection du risque inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 juin 2017. Il en résulte que l'immeuble est exposé au risque inondation et inondation par ruissellement et coulée de boue.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone a priori forte.

Une copie de la cartographie est annexée à l'état des risques susvisé.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 10 janvier 2025 ne révèle aucune inscription.

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.

6- INFORMATION DES SALARIES

La loi numéro 2014-856 du 31 juillet 2014 codifiée aux articles L 23-10-1 et suivants du Code de commerce instaure une obligation d'information préalable des salariés dans certaines hypothèses de cession de titres sociaux.

Le représentant légal de la société déclare que la société n'emploie aucun salarié.

7- PASSIF SOCIAL

Le **CEDANT** déclare que la société n'est engagée dans aucun crédit ou emprunt.

8- ETAT DES NANTISSEMENTS

Un état des inscriptions délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de DRAGUIGNAN en date du 23 décembre 2024, dont copie est demeurée ci-annexée, ne révèle aucune inscription.

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.

9-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.

CECI EXPOSE, il est passé à la cession objet des présentes.

CESSION DE PARTS SOCIALES

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, la pleine propriété des 1880 parts sociales, numérotées de 1883 à 3762 qu'il détient dans la société civile immobilière DE VEN,.

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.

Les parties déclarent qu'il n'existe aucun bénéfice à distribuer à ce jour, ni sur les exercices antérieurs.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 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

ORIGINE DES FONDS

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

GARANTIE DE PASSIF

Ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, la Société ne tient aucune comptabilité depuis sa constitution. Il est donc impossible de déterminer si la société a fait, en temps voulu, les déclarations fiscales et sociales prévues par la législation et les règlements en vigueur.

Le **CEDANT** déclare que la société ne fait, à ce jour, l'objet d'aucune notification de redressement, de contrôle ou de réclamation émanant des autorités fiscales, parafiscales, de sécurité sociale ou de tous autres services sociaux.

Afin de garantir le **CESSIONNAIRE** de la pérennité de cette absence de passif fiscal et ce durant les SEPT (7) prochaines années, il est convenu entre les parties la garantie de passif par le **CEDANT**, dans les termes suivants :

Sur l'objet de la garantie

Le **CEDANT** garantit le **CESSIONNAIRE** contre toute augmentations du passif fiscal 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 compte 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.

La présente garantie de passif a uniquement vocation à prémunir le **CESSIONNAIRE** de la survenance d'un passif fiscal jusqu'alors inconnu, lié à par exemple à une absence de déclaration d'impôt sur les années antérieures.

Sur le montant de l'indemnisation

Le **CEDANT** s'engage à rembourser l'intégralité des dettes fiscales nées avant la présente cession et révélées ultérieurement à proportion du nombre de parts qu'il cède ce jour.

Sur l'exécution de la garantie

1°) Information du CEDANT :

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à informer le **CEDANT** de tout fait pouvant déclencher la garantie et ce dans un délai lui permettant de défendre ses intérêts. Cette information sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Le **CEDANT** aura la faculté de se faire assister, à ses frais, par le conseil de son choix, et, éventuellement de contester les impositions qui pourraient être établies au nom de la société.

2°) Comportement du CESSIONNAIRE :

Le **CESSIONNAIRE** s'interdit de composer, transiger, recourir à un arbitrage sur les questions pouvant mettre en cause la responsabilité du garant au titre de la présente garantie, sans avoir préalablement obtenu l'accord de ce dernier ; le cédant devra donc être avisé par lettre recommandée avec accusé de réception à son domicile sus-indiqué. Si le CEDANT le requiert et même sans en être requis en cas d'urgence, le CESSIONNAIRE s'engage à se constituer en toutes instances judiciaires ou administratives, tant en demande qu'en défense et à poursuivre, jusqu'à leur terme utile, ces procédures, pour ne pas se laisser forclore ou frapper de péremption de manière à toujours faire réserve des droits du cédant pour limiter la mise en jeu de sa responsabilité, même directe. Faute par le CESSIONNAIRE de respecter chacune des obligations ci-dessus précisées, la garantie de passif deviendrait caduque, en ce qui concerne la réclamation ou le litige susceptible de la faire jouer. Toute acceptation donnée par le CESSIONNAIRE d'une dette nouvelle de toute nature ou d'un redressement fiscal ou parafiscal pour une opération antérieure à ce jour, sans que l'information mentionnée ci-dessus ait été effectuée auprès du cédant, rendra alors caduque et sans effet l'engagement de garantie de valeur pris.

3°) Indemnisation du CESSIONNAIRE :

Le règlement de toute somme couverte par le présent engagement de garantie sera effectué par le CEDANT au CESSIONNAIRE, dans le mois de la demande justifiée de ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, à tout endroit indiqué par le CESSIONNAIRE.

Sur le transfert de la garantie

La présente garantie se transmettra à tout sous-acquéreur dans la mesure où la cession intervient dans le délai de mise en œuvre de celle-ci.

En cas de fusion, absorption ou apport partiel d'actifs dont la société pourrait ultérieurement faire l'objet, en cas de cession ultérieure de ses titres sociaux par le bénéficiaire.

L'engagement du **CEDANT** de garantir le passif est conservé.

Dans la mesure où il y a pluralité de cédants, il y aura solidarité entre eux.

Sur la durée de la garantie

Cette garantie est accordée jusqu'à l'expiration des délais de recours de l'administration, savoir :

Pour les impôts : le délai de reprise de l'administration expire, en principe, à la fin de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due. Par exception, le droit de reprise s'exerce jusqu'à la fin de la sixième année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due en cas d'activité occulte.

Pour les droits d'enregistrement : l'action en reprise de l'administration se prescrit le 31 décembre de la troisième année suivant celle au cours de laquelle l'exigibilité des droits ou taxes a été suffisamment révélée par l'enregistrement d'un acte ou d'une déclaration. En cas d'absence de déclaration, le délai est de six ans à compter de l'événement donnant naissance à l'impôt.

En matière de sécurité sociale : le délai de prescription est de trois années à compter de la date d'exigibilité de la contribution.

Dans tous les cas, en matière d'agissements frauduleux, le délai peut être prolongé de deux ans.

Franchise

Le **CEDANT** ne bénéficiera d'aucune franchise tant pour la garantie de passif.

Le **CEDANT** est averti que la clause de garantie peut impliquer à son endroit l'obligation de verser une somme supérieure au prix de cession puisqu'il n'y a pas de limite supérieure à la garantie.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il n'existe pas de compte-courant au nom du **CEDANT**.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, interviennent :

Monsieur Teun **DE VEN**, Manager, époux de Madame Alexandra **GANZ**, demeurant à KUSNACHT (SUISSE) Silbergrundstrasse 7.

Né à ROTTERDAM (PAYS-BAS) le 24 janvier 1962.

Marié à la mairie de SAINT GALLEN (SUISSE) le 10 février 1989 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 **BRUNNER**, notaire à SAINT GALLEN (SUISSE), le 20 février 1989.

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

De nationalité Suisse.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent, mais représenté à l'acte par Madame Dorothee BOISGARD, notaire-assistante, en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes. Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en la forme électronique en date du 19 décembre 2024, demeurée ci-annexée.

Madame Alexandra **GANZ**, manager épouse de Monsieur Teun **DE VEN**, demeurant à KUSNACHT (8700) (SUISSE) Silbergrundstrasse 7.

Née à SAINT GALL (SUISSE) le 10 février 1964.

Mariée à la mairie de SAINT GALLEN (SUISSE) le 10 février 1989 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 **BRUNNER**, notaire à SAINT GALLEN (SUISSE), le 20 février 1989.

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

De nationalité française.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présente, mais représentée à l'acte par Madame Livia JEANNELLE, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

En leurs qualités d'associés et de gérants de la société émettrice des parts cédées, lesquels déclarent 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.

- renoncer au respect de la procédure d'agrément énoncée ci-dessus.
- donner son agrément pur et simple à la présente cession

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

Les statuts sont modifiés comme suit :

Capital - Répartition

Le capital social a été fixé à la somme de 564.200,00 Euros, divisé en 5642 parts, de 100,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 5642, et actuellement toutes détenues de la manière suivante :

- à Madame Alexandra GANZ épouse DE VEN 1 part, numérotée 2. Et 940 parts, numérotées de 943 à 1882 Et 1880 parts, numérotées de 1883 à 3762 Ci	2.821
- à Monsieur Teun DE VEN, 1 part, numérotée 1 Et 940 parts numérotées de 3 à 942 Et 1880 parts numérotées de 3763 à 5642. Ci	2.821
TOTAL	5.642

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, réparties comme suit :

- A concurrence d'un tiers pour Monsieur Teun DE VEN et Madame Alexandra DE VEN.
- A concurrence d'un tiers pour Monsieur Laurens DE VEN
- A concurrence d'un tiers pour Monsieur Nanno DE VEN.

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 :

- qu'il est né ainsi qu'il a été dit en tête des présentes ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation de biens, de règlement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction, ni pourvu d'un conseil judiciaire ;

- que sa nationalité est celle indiquée en tête des présentes et n'a jamais changé de nom ni de prénoms depuis leur naissance et qu'il n'est pas en instance de divorce ou de séparation de corps ou de biens.

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 DRAGUIGNAN 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

Le présent acte est soumis à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 2 7° du Code général des impôts.

En vue de cette formalité, 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 DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x 5,00 %	=		12 500,00
250 000,00				
<i>Frais d'assiette</i>				
12 500,00	x 0,00 %	=		0,00
TOTAL				12 500,00

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 au service de l'enregistrement lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte reçu par Maître Robert ATHENOUX, lots notaire à BRIGNOLES (83170) le 13 avril 2001

enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de cent quatre-vingt-huit mille euros (188.000,00 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.

Les parts présentement cédées étant entrées dans le patrimoine du **CEDANT** depuis une durée permettant l'exonération de plus-values compte tenu du mode de calcul fixé à l'article 150 VC I du Code général des impôts, celui-ci bénéficie de celle-ci à l'occasion de la présente cession.

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.

DUREE DE DETENTION SUPERIEURE A VINGT-DEUX ANS MAIS INFERIEURE A TRENTE ANS

Les parts cédées étant détenues depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, bien qu'elles ne soient pas soumises à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention, il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048 M au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements.

Le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048-IMM-SD signé par le CEDANT en vue de la liquidation et du paiement du prélèvement sur la plus-value de cession, le montant de ce prélèvement étant soustrait du disponible du prix de vente pour être versé au trésor public.

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de non-résidents de NOISY LE GRAND.

INFORMATION – TAXE DE 3 % SUR LA VALEUR VENALE

Il est fait état des dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

La société ne rentre pas dans un des cas d'exonération de cette taxe prévus par les dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts.

La taxe est due à raison des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1er janvier de l'année d'imposition.

Par suite la société s'engage à déclarer au plus tard le 15 mai prochain la situation, la consistance et la valeur des immeubles et droits immobiliers en cause et à procéder en même temps au paiement de cette taxe.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont conventionnellement répartis comme suit :

- A concurrence d'un tiers pour Monsieur Teun DE VEN et Madame Alexandra DE VEN-GANZ.
- A concurrence d'un tiers pour Monsieur Laurens DE VEN
- A concurrence d'un tiers pour Monsieur Nanno DE VEN.

Ainsi qu'ils s'y obligent solidairement.

A l'exception de l'impôt sur la plus-value qui restera à la charge exclusive du CEDANT.

ELECTION DE DOMICILE

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

ELECTION DE FOR

Les requérants déclarent vouloir soumettre le présent contrat à la loi française.

CONCILIATION CONVENTIONNELLE NOTARIALE

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.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

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.

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.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

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 inexacts ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les

personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

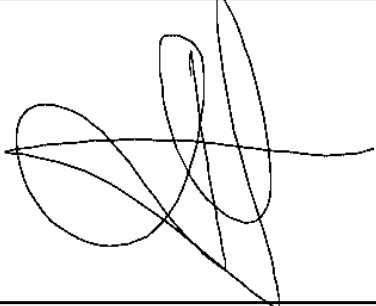
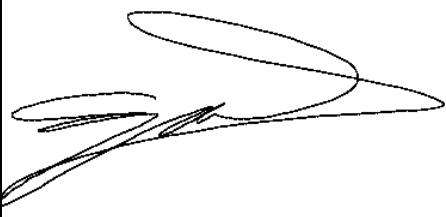
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

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

Monsieur Nanno DE VEN, de nationalité hollandaise, a déclaré comprendre et lire le français.

Madame Alexandra GANZ épouse DE VEN, de nationalité suisse et hollandaise, a déclaré comprendre et lire le français.

Mme JEANNELLE Livia agissant en qualité de représentant a signé à BRIGNOLES le 10 janvier 2025	
Mme EPAILLARD Emma agissant en qualité de représentant a signé à BRIGNOLES le 10 janvier 2025	
Mme BOISGARD Dorothée agissant en qualité de représentant a signé à BRIGNOLES le 10 janvier 2025	
et le notaire Me PELLET MARINE a signé à BRIGNOLES L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX JANVIER	