

2572809
SV/AL/
Compte n° 109842

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DIX DÉCEMBRE

A PARIS (5^{ème}), 9 boulevard Saint-Michel, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

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

Avec la participation de Maître Christèle AEGERTER, notaire associée de la Société à responsabilité limitée « ACN NOTAIRES », à PARIS, (75002) 33 avenue de l'Opéra, assistant le CEDANT, identifiée sous le numéro CRPCEN 75274.

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

Monsieur Madani AYADI, retraité, et Madame Nadia CHERIFI, assistante familiale, demeurant ensemble à PIERREFITTE-SUR-SEINE (93380) 30 rue Etienne Dolet.

Monsieur est né à KENDIRA (ALGERIE) le 5 octobre 1956,

Madame est née à BEJAIA (ALGERIE) le 18 janvier 1964.

Mariés sans contrat de mariage, le 6 octobre 1979, au consulat d'Algérie en France, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, pour avoir établi la première résidence commune et stable du couple en France.

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

Non liés par un pacte civil de solidarité.

Monsieur est de nationalité algérienne.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **IDF INVEST**, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1319090 €, dont le siège est à AUBERVILLIERS (93300), 7 rue Ferragus, identifiée au SIREN sous le numéro 528963218 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Madani AYADI est présent à l'acte.
- Madame Nadia CHERIFI, à ce non présente mais représentée par Monsieur Madani AYADI, suivant pouvoirs demeurés annexés.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-SULPICE
Le 23/12/2024 Dossier 2024 00047406, référence 7584P61 2024 N 07113
Enregistrement : 69814 € Penalties : 0 €
Plus-value : 290143 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Trois cent cinquante-neuf mille neuf cent cinquante-sept Euros
Montant reçu : Trois cent cinquante-neuf mille neuf cent cinquante-sept Euros

- La Société dénommée IDF INVEST est représentée à l'acte par Monsieur Abdelhakim HANI, son Président et unique actionnaire, ayant par ces qualités tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Intervenant aux présentes pour se rendre et se constituer caution solidaire de l'emprunteur envers le prêteur.

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS 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 Monsieur Madani AYADI

- Titre de séjour.

Concernant la société IDF INVEST

- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

1. SUR LA SOCIETE DONT DES PARTS SONT CEDEES

Aux termes d'un acte sous seing privé en date au BOURGET du 25 novembre 2007, il a été constitué une Société civile immobilière dénommée A.M.S, ayant alors son siège social au BOURGET (93400), 22 rue de l'Egalité, pour une durée de 99 année à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet :

« L'acquisition de biens immobiliers, local commercial ou appartements. La propriété, la gestion, l'administration et la disposition de biens dont elle pourrait devenir propriétaire par la suite, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, tous placements de capitaux sous toutes ses formes, y compris la souscription ou l'acquisition de toutes actions et obligations, parts sociales.

Et en général toutes opérations ayant trait à l'objet ci-dessus défini, en tous pays, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société. »

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY, sous le numéro 501 265 649, depuis le 3 décembre 2007.

La société est actuellement gérée par Monsieur Madani AYADI, également **CEDANT** aux présentes.

Le capital social a été fixé à la somme de 1 000,00 €, divisé en 100 titres, de 10,00 € chacun, numérotés de 1 à 100, intégralement libérés et répartis entre les associés de la façon suivante :

- Madame Soraya AYADI, une (1) part, numérotée 1,
- Monsieur Madani AYADI, quatre-vingt-dix-neuf (99) parts, numérotées 2 à 100.

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif ont fait l'objet d'un transfert de siège suivant décision d'assemblée générale du 28 décembre 2018 ayant fixé ledit siège à compter du 1^{er} janvier 2019 au 9, rue Ferragus à 93300 AUBERVILLIERS.

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés et n'a pas exercé d'activités qui auraient pu conduire à un passage à l'impôt sur les sociétés.

Aux termes de l'article 10 des statuts et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession portant sur les titres numérotés 2 à 100 appartenant à Monsieur Madani AYADI ne peuvent être cédés qu'avec l'agrément de la société qui prend la forme d'un agrément délivré par la gérance.

Par conséquent, Monsieur Madani AYADI est intervenu à l'instant même, en qualité de gérant de la société, à l'effet de donner son agrément à la cession projetée aux termes des présentes.

Sont demeurés annexés, concernant la société AMS :

- Extrait K-bis de la société,
- Etat des privilèges et nantissements,
- Certificat d'absence de procédure collective,
- Et statuts à jour.

2. SUR LE PATRIMOINE SOCIAL DE LA SOCIETE DONT LES PARTS SONT CEDEES

2.1. SUR LES BIENS IMMOBILIERS ET LE PASSIF LES GREVANT

La société AMS est actuellement propriétaire du bien immobilier suivant :

DESIGNATION

A AUBERVILLIERS (SEINE-SAINT-DENIS) (93300) 9 Rue Ferragus,

Une propriété à usage de rapport comprenant :

Une maison élevée sur cave, d'un rez-de-chaussée divisé en deux boutiques, l'une à droite, l'autre à gauche avec arrière-boutique et cuisine.

Et de trois étages carrés divisé, le premier en deux logements savoir :

- L'un à gauche de trois pièces et cuisine,
- Et l'autre à droite composé de deux pièces et une cuisine.

Et de deux autres étages divisés de même façon et comprenant chacun deux logements savoir :

- L'un à gauche de trois pièces et cuisine,
- Et à droite deux pièces et une cuisine.

Grenier au-dessus couvert en tuiles.

Cour.

Le **CEDANT** déclare que la cour a été couverte, antérieurement à l'acquisition qui avait été réalisée en son temps par la société AMS, de sorte qu'elle est désormais intégrée à l'un des deux commerce du rez-de-chaussée.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	110	9 RUE FERRAGUS	00 ha 01 a 42 ca

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

USAGE

Le **CEDANT** déclare que le ce bien est actuellement :

- A usage commercial en ce qui concerne les locaux situés au rez-de-chaussée.
- A usage d'habitation en ce qui concerne les locaux situés aux premiers, deuxièmes et troisièmes étages,

Le **CESSIONNAIRE** entend conserver cet usage.

ASSURANCE

Le **CEDANT** déclare que ce bien est assuré auprès de la MACIF. Une attestation d'assurance est demeurée annexée.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître NOTTET notaire à PIERREFITTE-SUR-SEINE le 27 août 2014 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2 le 8 septembre 2014, volume 2014P, numéro 11224.

CONTRATS DE LOCATION

Ce bien est actuellement loué comme indiqué ci-après :

En ce qui concerne le local situé au rez-de-chaussée, porte gauche ainsi que l'appartement situé au premier étage, porte droite :

Ce bien était loué au profit de la société PALA 78, pour un usage commercial aux termes d'un renouvellement de bail commercial établi conformément aux statuts des baux commerciaux, pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2018. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de deux mille huit cent soixante-deux euros et quarante-neuf centimes (2 862,49 eur). Le loyer est convenu payable mensuellement, à terme échoir, le 1^{er} de chaque mois.

Le dépôt de garantie versé par le locataire est d'un montant de six mille trois cent euros (6.300,00 eur).

La société PALA 78 a, depuis la signature de la promesse de vente, cédé son bail à la société LE CHIEN QUI FUME, ce dont l'acquéreur se déclare parfaitement informé.

En ce qui concerne le local situé au rez-de-chaussée, porte droite :

Actuellement loué au profit de la société LE FERRAGUS, pour un usage commercial aux termes d'un renouvellement de bail commercial établi conformément aux statuts des baux commerciaux, pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2019. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de deux mille treize euros (2 013,00 eur). Le loyer est convenu payable mensuellement, d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Aucun dépôt de garantie n'a été versé par le locataire.

En ce qui concerne l'appartement situé au premier étage, porte gauche :

Actuellement loué au profit de Madame et Monsieur MHIBIK, pour un usage d'habitation aux termes d'un bail d'habitation de logements nus établi conformément au titre I de la loi du 6 juillet 1989 pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 1^{er} février 2007, reconduit tacitement pour des périodes de trois (3) ans. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de sept cent vingt-quatre euros (724,00 eur). Le loyer est convenu payable mensuellement, d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Le dépôt de garantie versé par le locataire est d'un montant de huit cent vingt-trois euros et vingt-deux centimes (823,22 eur).

En ce qui concerne l'appartement situé au deuxième étage, porte gauche :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Madame et Monsieur NOUNEMA, pour un usage d'habitation aux termes d'un bail d'habitation de logements nus établi conformément au titre I de la loi du 6 juillet 1989 pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 1^{er} août 2021, reconduit tacitement pour des périodes de trois (3) ans. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de neuf cent euros (900,00 eur). Le loyer est convenu payable mensuellement, d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Le dépôt de garantie versé par le locataire est d'un montant de neuf cent cinquante euros (950,00 eur).

En ce qui concerne l'appartement situé au deuxième étage, porte droite :

Actuellement loué au profit de Madame Mariam MOUMOUCHE, pour un usage d'habitation aux termes d'un bail d'habitation de logements nus établi conformément au titre I de la loi du 6 juillet 1989 pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 1^{er} décembre 2017, reconduit tacitement pour des périodes de trois (3) ans. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de sept cent vingt-deux euros (722,00 eur). Le loyer est convenu payable mensuellement, d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Aucun dépôt de garantie n'a été versé par le locataire lors de la conclusion du bail.

En ce qui concerne l'appartement situé au troisième étage, porte gauche :

Actuellement loué au profit de Monsieur Mohamed BENKAABA, pour un usage d'habitation aux termes d'un bail d'habitation de logements nus établi conformément au titre I de la loi du 6 juillet 1989 pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2012, reconduit tacitement pour des périodes de trois (3) ans. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de six cent vingt euros (620,00 eur). Le loyer est convenu payable mensuellement, d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Le dépôt de garantie versé par le locataire est d'un montant de mille deux cents euros (1 200,00 eur).

En ce qui concerne l'appartement situé au troisième étage, porte droite :

Le **BIEN** était antérieurement loué au profit de Madame Sarra KAHOUAJI, pour un usage d'habitation aux termes d'un bail d'habitation de logements nus établi conformément au titre I de la loi du 6 juillet 1989 pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 1^{er} février 2022, reconduit tacitement pour des périodes de trois (3) ans. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de huit cent euros (800,00 eur). Le loyer est convenu payable mensuellement, d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Le dépôt de garantie versé par le locataire est d'un montant de huit cent cinquante euros (850,00 eur).

La locataire a quitté les lieux le 1^{er} octobre 2024, suivant congé demeuré annexé.

Le dépôt de garantie susmentionné lui a été restitué.

Une somme équivalent au montant des dépôts de garantie versés par les locataires figure sur le compte bancaire de la société, dont le relevé est demeuré annexé.

Le **CEDANT** déclare, savoir :

- que la société dont les parts sont l'objet des présentes, n'a aucun litige en cours avec ces locataires,
- qu'aucun locataire n'est en retard du paiement de ses loyers,
- ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de la part des locataires, ni de litiges l'opposant avec son voisinage.
- que la société dont les parts sont l'objet des présentes, procède annuellement aux régularisations de charges locatives.

Le **CESSIONNAIRE** déclare faire cet achat à titre d'investissement locatif et atteste avoir eu une copie des baux dès avant ce jour et en connaître les charges et conditions, les conditions de renouvellement et de non-renouvellement, notamment au moyen des explications fournies.

Le **CEDANT**, également gérant de la société déclare qu'il n'a pas apporté aux baux, depuis la signature de la promesse de vente, aucune modification susceptible d'en affecter la forme, le régime, l'exécution, même temporairement.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que les copies des baux lui ont été communiqués dès avant ce jour.

Sont demeurés annexés aux présentes les copies des dernières quittances des loyers.

Le prorata des loyers de la période en cours a été versé ce jour hors la comptabilité du notaire soussigné par la société AMS au CEDANT qui le reconnaît, pour un montant de 2.529,51 €. Ce versement a été majoré du prorata de taxe foncière pour 506,12 €.

SITUATION HYPOTHECAIRE - EMPRUNT

Un renseignement sommaire hors formalité en date du 20 octobre 2024, demeuré annexé, révèle une inscription de privilège de prêteur de deniers inscrite au profit du CIC suivant acte du 27 août 2014, déposée au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1, le 8 septembre 2014, volume 2014 V, numéro 4549.

Un extrait de l'acte d'achat de ce bien immobilier relatant les conditions de ce prêt est demeuré annexé, ainsi que le tableau d'amortissement.

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.

La cession de parts entraîne la déchéance du termes du prêt conformément aux dispositions de la clause « *EXIGIBILITE IMMEDIATE* » contenue dans le contrat de prêt.

Cette exigibilité immédiate implique également le paiement d'une indemnité de remboursement anticipé égale à 5 % du montant remboursé par anticipation, laquelle somme reste à la charge du **CEDANT**.

Un décompte de remboursement anticipé, arrêté à la date du 10 décembre 2024 est demeuré annexé.

Le prix de cession des parts exprimé ci-après tient compte de l'encours dudit prêt figurant dans le décompte annexé.

Le gérant de la société donne instruction au notaire soussigné de rembourser les sommes dues au prêteur. Cette somme sera assumée par le CESSIONNAIRE qui a procédé à un apport en compte courant à la société AMS.

2.2. SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

La société AMS détient une participation de 99 % dans la société dénommée AKM.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé, en date du 28 juin 2016, enregistré le 1er juillet 2016 au services des impôts de SAINT DENIS VILLE sous le bordereau 2016/417 case numéro 23.

Sa forme sociale est une Société Civile Immobilière, dénommée AKM, ayant son siège social à AUBERVILLIERS (93300), 10 boulevard Anatole France, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet « *l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers la vente de tous immeubles et biens immobiliers.*

Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil ».

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY, sous le numéro 823060819, depuis le 12 octobre 2016 et identifiée au SIREN.

Cette société est assujettie à l'impôt sur le revenu et n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

La durée de la société expire le 12 octobre 2115.

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

- Société AMS : titulaire de 99 parts sociales, numérotées de 1 à 99,
- Madame Soraya AYADI, titulaire de 1 part sociales numérotée de 100.

Le gérant de cette société est Monsieur Madani AYADI.

Sont demeurés annexés, concernant la société AKM :

- Extrait K-bis de la société,
- Etat des privilèges et nantissemements,
- Certificat d'absence de procédure collective,
- Et statuts à jour.

2.2.1. BIENS IMMOBILIERS APPARTENANT A LA SOCIETE AKM

2.2.1.1. ARTICLE 1

Dans un ensemble immobilier situé à **AUBERVILLIERS (SEINE-SAINT-DENIS) (93300) 10 Boulevard Anatole France.**

Cadastré section AB, numéro 8, Lieudit « 10 BD ANATOLE France » pour une surface de 00 ha 02 a 20 ca.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro deux (2)

Un local commercial situé au rez-de-chaussée et comprenant : un local, une courette, un dégagement, un WC et une réserve.

Et les cent trois millièmes (103 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Au premier étage, accès par l'escalier, à gauche dans le dégagement, un appartement de quatre pièces principales comprenant : une cuisine, une salon/salle à manger, deux chambres, une salle de bains et un WC.

Et les cent neuf millièmes (109 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les un/huitièmes (1/8èmes) des charges antennes TV.

CONTRATS DE LOCATION

Le lot numéro deux est actuellement loué à la société FASHION AUBERVILLIERS suivant bail dérogatoire en date du 14 juin 2024 expirant le 31 mai 2025 dont copie a été remise au CESSIONNAIRE dès avant ce jour, ainsi déclaré.

Les trois dernières quittances sont demeurées annexées.

Le lot numéro quatre est libre de toute location ou occupation.

ASSURANCE

Le **CEDANT** déclare que ce bien est assuré auprès de la MACIF. Une attestation d'assurance est demeurée annexée.

2.2.1.2. ARTICLE 2

Dans un ensemble immobilier situé à **PERPIGNAN (PYRENEES-ORIENTALES), 15 rue Pierre de Fermat, figurant au cadastre section CD, numéro 444, lieudit « 15 RUE PIERRE DE FERMAT », d'une contenance de 00 ha 02 a 24 ca.**

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro deux (2) :

Au premier étage de l'immeuble, un appartement se composant d'un hall d'entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, WC et deux balcons, l'un donnant sur le devant de l'immeuble, le second sur l'arrière.

Et les 350/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Au second étage de l'immeuble, un appartement se composant d'un hall d'entrée, salle de bains, WC, deux chambres, séjour et cuisine.
Et les 324/1000èmes des parties communes générales.

CONTRATS DE LOCATION

Ce bien est actuellement libre de toute occupation.

ASSURANCE

Le **CEDANT** déclare que ce bien est assuré auprès de la MACIF. Une attestation d'assurance est demeurée annexée.

2.2.2. PASSIF DE LA SOCIETE AKM

2.2.2.1. PRET CIC DESTINE AU FINANCEMENT DU BIEN SITUE A AUBERVILLIERS

Un renseignement sommaire hors formalité en date du 20 octobre 2024, demeuré annexé, révèle une inscription de privilège de prêteur de deniers inscrite au profit du CIC suivant acte du 15 février 2017, déposée au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1, le 26 septembre 2017, volume 2017 V, numéro 1406.

Le contrat de prêt ainsi que le tableau d'amortissement, sont demeurés annexés.

Un décompte de remboursement anticipé, arrêté à la date du 5 décembre 2024 est demeuré annexé.

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.

Le prix de cession des parts exprimé ci-après tient compte de l'encours dudit prêt figurant dans le décompte annexé.

2.2.2.2. PRET DESTINE AU FINANCEMENT DU BIEN SITUE A PERPIGNAN

Un renseignement sommaire hors formalité, demeuré annexé, révèle une inscription de privilège de prêteur de deniers inscrite au profit du CIC suivant acte du 23 novembre 2022, déposée au Service de la Publicité Foncière des PYRENEES-ORIENTALES, le 1^{er} décembre 2022, volume 2022 V, numéro 6158.

Le contrat de prêt ainsi que le tableau d'amortissement, sont demeurés annexés.

Un décompte de remboursement anticipé en date du 5 décembre 2024 est demeuré annexé.

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.

Le prix de cession des parts exprimé ci-après tient compte de l'encours dudit prêt figurant dans le décompte annexé.

2.2.2.3. COMPTE COURANT D'ASSOCIE DE MADAME SORAYA AYADI

Il n'y a aucun compte courant dans la société AKM à l'exception d'un compte courant au nom de Madame Soraya AYADI, pour un montant de DEUX CENT QUINZE MILLE TROIS CENTS EUROS (215 300,00 EUR), ainsi que l'atteste le gérant de la société AKM, intervenant à cet effet à l'instant même aux présentes.

2.3. SUR LES AVOIRS BANCAIRES

Le gérant de la société AMS atteste que le compte bancaire de la société AMS présente un solde positif de NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (9 273,22 EUR).

2.4. SUR LES DETTES ET COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Le gérant de la société AMS est intervenu à l'instant même à l'effet d'attester qu'il n'y a aucun compte courant d'associé dans la société AMS.

3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Sont demeurées annexées :

- Les trois dernières 2072 de la société AMS,
- Les trois dernières 2072 de la société AKM.

A l'instant même est intervenu Monsieur Madani AYADI pour indiquer que les seuls « documents comptables » tenus par les sociétés AMS et AKM sont leurs CERFA 2072 et leurs relevés de comptes et qu'aucune comptabilité d'engagement n'est tenue, à l'exception de ce qui a été indiqué concernant le compte courant d'associé.

PROMESSE DE VENTE

Les parties ont signé en date du 21 mai 2024 une promesse de cession des parts reçue par le notaire soussigné avec la participation de Maître Christèle AEGERTER, notaire à PARIS.

Ceci exposé, il est passé à la cession des parts objet des présentes.

CESSION DES PARTS

IDENTIFICATION DES TITRES SOCIAUX

Les titres sociaux sont les suivants : quatre-vingt dix neuf (99) parts sociales de la société AMS.

Ces titres sont numérotés savoir : 2 à 100.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts sociales cédées à compter du 10 décembre 2024.

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 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 sera arrêté entre les parties, dans les 60 jours des présentes, en vue de déterminer la quote-part de résultat de l'exercice en cours, à répartir entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE**. Ce résultat intermédiaire sera repris dans la 2072 concernant les résultats de 2024.

Concernant l'exercice en cours, Chacune des parties devra conserver effectivement à sa charge la fiscalité qu'elle aurait supporté sur sa quote-part de résultat.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET SEIZE CENTIMES (1 396 285,16 EUR)**.

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

Ce prix a été fixé comme suit :

Valorisation AKM	
Actif	
Biens à Aubervilliers	380 700,00 €
Biens à Perpignan	105 750,00 €
	486 450,00 €
Passif	
Prêt CIC	63 503,56 €
Prêt 2	72 802,37 €
Compte courant d'associé	215 300,00 €
	351 605,93 €
Net	134 844,07 €

Valorisation AMS	
Actif	
Aubervilliers	1 500 000,00 €
Participation dans AKM (99%)	133 495,63 €
Banque (Dépôts de garantie)	9 273,22 €
	1 643 618,85 €
Passif	
Prêt CIC	223 106,58 €
Dépôts de garantie	9 273,22 €
	233 177,88 €
Net	1 410 440,97 €
99%	1 396 285,16 €

Conformément aux stipulations de la promesse de vente le prix est révisé à ce jour en tenant compte des sommes effectivement dues au CIC, tant concernant le prêt consenti à la société A.M.S. que les prêts consentis à la société AKM.

Par dérogation, il sera tenu compte du décompte établi par le prêteur pour la société AKM, arrêté au 5 décembre 2024.

GARANTIE DE PASSIF AU BENEFICE DU CEDANT

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

GARANTIE DE PASSIF

La présente cession représentant 99 % du capital social, le **CEDANT**, prenant en considération le passif indiqué ci-avant au paragraphe « *PRIX* », s'engage à indemniser le **CESSIONNAIRE** ou son ayant-cause de toute diminution de valeur des titres sociaux cédés consécutive à la révélation d'un passif supplémentaire, quel qu'il soit ayant une origine ou une cause antérieure à ce jour.

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

Le **CEDANT** déclare :

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

- que la société a réglé l'ensemble des factures antérieures à ce jour ;
- que le patrimoine de la société ne fait l'objet d'aucune prise de garantie autre que celles pouvant le cas échéant être relatées aux présentes ;
- que la société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers, des associés ou des gérants ;
- que le gérant n'a lui-même donné à ce jour aucune garantie quelconque pour l'exécution d'engagements contractés par la société ;
- que les déclarations faites pour la société AMS sont également valables pour la société AKM ;
- 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 de Commissaire 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 **vingt-quatre (24) mois** à compter des présentes, sauf en matière fiscale où elle expirera à la fin des délais de recours de l'Administration.

AFFECTATION EN NANTISSEMENT :

A la garantie du remboursement d'un Prêt PRO ASSO A TAUX FIXE AM. PROGRESSIF- contrat numéro 630225G consenti par la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE** des sommes dues en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires compris, et ce pour un montant garanti maximum de **UN MILLION CENT TRENTE MILLE EUROS (1 130 000,00 EUR)** en principal et 20 % au titre des accessoires soit **DEUX CENT VINGT-SIX MILLE EUROS (226 000,00 EUR)**, le **CESSIONNAIRE** déclare, par les présentes, affecter en nantissement de premier rang au profit de la Banque qui l'accepte, les 99 parts sociales de 10 euros chacune, portant les numéros 2 à 100, lui appartenant, suite à la présente cession, dans la société dénommée A.M.S., société civile immobilière, au capital de 1 000 euros, dont le siège est à AUBERVILLIERS (93300), 9 rue Ferragus, identifiée au SIREN sous le numéro 501 265 649 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

MODALITES DU NANTISSEMENT :

La Banque exercera sur les Parts Sociales les droits afférents au nantissement jusqu'à concurrence du montant de l'Obligation Garantie, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires.

Si la valeur des Parts Sociales venait à diminuer, la Banque pourra demander au **CESSIONNAIRE** un complément de garantie.

Le **CESSIONNAIRE** déclare, qu'il n'a fait l'objet d'aucune décision ou mesure quelconque portant atteinte à sa pleine capacité et que les Parts Sociales n'ont fait l'objet, à ce jour, d'aucune autre convention de nantissement, d'aucune saisie ou empêchement quelconque.

Le **CESSIONNAIRE** s'interdit à l'avenir d'accorder tout droit ou autre nantissement sur les Parts Sociales et de procéder à leur vente pendant la durée du présent nantissement.

Le **CESSIONNAIRE** renonce à se prévaloir du bénéfice de discussion prévu à l'article 2305 du Code civil par renvoi de l'article 2325 du même code, le **CESSIONNAIRE** devant exécuter son engagement sans pouvoir exiger que la Banque engage de quelconques poursuites préalables à l'encontre du Débiteur principal.

Le **CESSIONNAIRE** renonce également à exercer tout recours contre le débiteur principal, et à toute subrogation aux droits de la Banque, tant que celle-ci n'aura pas obtenu le paiement de l'intégralité de l'Obligation Garantie

AGREMENT DU NANTISSEMENT

Les associés de la Société ont déclaré agréer le présent nantissement des Parts Sociales, conformément aux stipulations du point 11) de l'article 10 des statuts, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de leurs délibérations en date du 5 décembre 2024 dont copie certifiée conforme est annexée.

A défaut de paiement de toutes sommes dues à la Banque au titre de l'Obligation Garantie, celle-ci aura le droit de réaliser le nantissement en faisant notamment procéder à la vente des Parts Sociales.

En cas de réalisation forcée des parts sociales données en nantissement et par application des dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'adjudicataire sera, de plein droit, agréé comme associé, la Société ayant donné son consentement au projet de nantissement, ainsi qu'il résulte de la décision des associés mentionnée ci-dessus, à la condition toutefois que la date de réalisation du transfert ait été notifiée un mois au moins à l'avance à la Société et aux associés.

Les coassociés du **CESSIONNAIRE** disposeront alors néanmoins du droit de substitution prévu à l'article 1867 alinéa 3 du Code civil.

INSCRIPTION DU NANTISSEMENT

Pour assurer l'opposabilité du présent nantissement aux tiers, une demande d'inscription sera réalisée par le Notaire soussigné auprès du Greffe du Tribunal compétent conformément à la réglementation en vigueur.

Si la durée de l'Obligation Garantie est supérieure à la durée de l'inscription du nantissement (qui est de 5 ans) ou si elle n'a pas été totalement remboursée par le **CESSIONNAIRE** / Débiteur Principal, l'inscription du nantissement pourra être renouvelée par le Créancier. Le **CESSIONNAIRE** s'engage, à première demande du Créancier, à lui fournir tous les éléments nécessaires le cas échéant au renouvellement de l'inscription. Il en sera de même en cas de modification de l'inscription.

EXTINCTION DU NANTISSEMENT

Le présent nantissement restera valable jusqu'au complet paiement et remboursement de toutes les sommes dues, en principal, plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires, au titre de l'Obligation Garantie.

Le nantissement continuera à produire ses effets en cas de renouvellement par tacite reconduction ou prorogation du terme de l'Obligation Garantie.

FRAIS :

Les frais résultant du présent nantissement, ainsi que tous les frais qui en seront la suite ou la conséquence et, notamment, les frais de renouvellement de l'inscription du nantissement, ceux relatifs à son exécution et, le cas échéant d'inscription modificative, seront à la charge du **CESSIONNAIRE** / Débiteur Principal, ainsi que tous droits, impôts, taxes, amendes ou pénalités résultant des présentes.

Ne seront pas supportés par le **CESSIONNAIRE** autre que l'Emprunteur, les frais relatifs à l'information annuelle qui lui est due en vertu de l'article 2302 du code civil par renvoi de l'article 2325 du même code.

Protection des données à caractère personnel

Dans le cadre de la signature et de l'exécution de la présente garantie, et plus généralement de la relation entre le **CESSIONNAIRE** et la Banque, cette dernière recueille et traite des données à caractère personnel concernant le **CESSIONNAIRE** et concernant les personnes physiques intervenant dans le cadre de cette relation (mandataire, représentant légal, caution, contact désigné, préposé, bénéficiaire effectif, membre de la famille...).

Les informations expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles sont conservées ainsi que les droits dont dispose le

CESSIONNAIRE sur ses données, figurent dans la Notice d'information de la Banque sur le traitement des données à caractère personnel.

Cette notice est portée à la connaissance du **CESSIONNAIRE** lors de la première collecte de ses données. Le **CESSIONNAIRE** peut y accéder à tout moment, sur le site internet de la Banque <https://www.caisse-epargne.fr/ile-de-france/protection-donnees-personnelles>, ou en obtenir un exemplaire auprès de la Banque

La Banque communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

DROIT APPLICABLE

Le présent acte de nantissement est soumis au droit français.

ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour l'exécution du Contrat, les Parties déclarent élire domicile en son siège social pour la Banque, et pour le **CESSIONNAIRE**, en son siège social ou au lieu de son exploitation principale.

Pour toute contestation pouvant naître des présentes, il est expressément fait attribution de compétence au tribunal dans le ressort duquel est situé le siège social de la Banque. La présente clause n'est applicable que si le **CESSIONNAIRE** a la qualité de commerçant.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Madani **AYADI**, actuellement gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la cession ;
- accepter la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

Par suite de la cessions les statuts seront modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) et il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Madame Soraya AYADI	1	1
Société DF INVEST	99	2 à 99

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 BOBIGNY en date du 28 novembre 2024 est annexé.

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 BOBIGNY 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 UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET SEIZE CENTIMES (1 396 285,16 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x 5,00 %	=		69 814,00
1 396 285,16				
<i>Frais d'assiette</i>				
69 814,00	x 0,00 %	=		0,00
TOTAL				69 814,00

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 un acte sous-seing privé en date à BOURGET du 25 novembre 2007 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de 990 euros.

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

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

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

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

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

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

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : SAINT DENIS (93) 35 rue Auguste Poullain.

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.

La société AMS n'emploie aucun salarié.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs siège et demeure respectifs.

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.

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.

REGISTRE DES CESSIONNAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des

droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte

authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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 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.

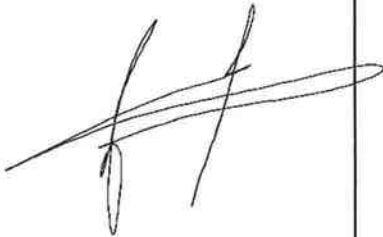
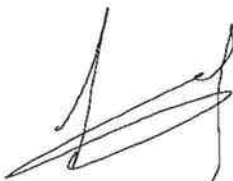
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

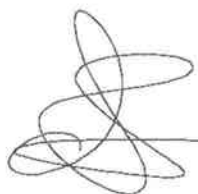
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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. AYADI Madani agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à PARIS 5ème arrondissement le 10 décembre 2024	
M. AYADI Madani agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à PARIS 5ème arrondissement le 10 décembre 2024	
M. HANI Abdelhakim a signé à PARIS 5ème arrondissement le 10 décembre 2024	
M. HANI Abdelhakim a signé à PARIS 5ème arrondissement le 10 décembre 2024	
M. HANI Abdelhakim représentant de la société dénommée IDF INVEST a signé à PARIS 5ème arrondissement le 10 décembre 2024	

et le notaire Me
LEIMACHER
AYMERIC a signé
à PARIS 5ème arrondissement
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE DIX DÉCEMBRE

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final horizontal stroke, enclosed within a rectangular box.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Rédigée sur 24 pages délivrée et certifiée par le Notaire soussigné
comme étant la reproduction exacte de l'original

