

L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.

**CESSION DE PARTS SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE du 96
BD DE LA VILLETTE
Par Messieurs ARTHUS-BERTRAND et de
CHAISEMARTIN
Au profit de Messieurs Patrick et Renaud MASUREL**

30045601
SA / CLM / AS1



137 Notaires – Office notarial

137 rue de l'Université – 75007 PARIS

01 88 400 400

contact@137notaires.fr

www.137notaires.fr

30045601
SA/CLM/AS1

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DIX SEPT DÉCEMBRE**

A PARIS (75007), 137 rue de l'Université, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Stéphane ADLER, Notaire associé exerçant en l'office notarial sis à PARIS (75007) - 137
rue de l'Université, n° CRPCEN 75012, dont est titulaire la société dénommée « 137 Notaires »,
A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE PARTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE,

À la requête de :

1^{er}] Monsieur Jérôme François Philippe **ARTHUS-BERTRAND**, Dirigeant de sociétés, époux en
premières nocces de Madame Elisabeth Marie Ghislaine Roselyne **de CAMBourg**, demeurant à
NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 1 rue Berteaux Dumas.

Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), le 25 mars 1956.

Marié à la mairie de THAROISEAU (89450), le 22 mai 1982, sous le régime de la séparation de
biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Michel DUCHEMIN,
notaire à NEAUPHLE-LE-CHATEAU (78640), le 17 mai 1982.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

à ce non présent mais représenté à l'acte par :

Madame Clarisse LEFEVRE-MARTIN, collaboratrice du notaire soussigné, domicilié en cette
qualité à PARIS (7^{ème} arrondissement) 137 rue de l'Université,

En vertu des pouvoirs conféré par Monsieur ARTHUS-BERTRAND, aux termes d'une
procuration sous seing privé en date à Paris, du 29 novembre 2021, dont la copie numérisée
est demeurée ci-annexée aux présentes.

Annexe 1.

2^{er}] Monsieur Bruno Henri Philippe François Marie **de CHAISEMARTIN**, Chef d'entreprise, époux
en premières nocces de Madame Ghislaine Jeanne Marie **de GOUZILLON de BELIZAL**,
demeurant à PARIS 8^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75008), 75 Malesherbes .

Né à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), le 5 mars 1957.

Marié à la mairie de HERICY (77850), le 8 septembre 1979, sous le régime de la séparation de
biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Eric LANQUEST,
notaire à PARIS, le 7 août 1979.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

à ce non présent mais représenté à l'acte par :

Madame Clarisse LEFEVRE-MARTIN, collaboratrice du notaire soussigné, domicilié en cette qualité à PARIS (7^{ème} arrondissement) 137 rue de l'Université,

En vertu des pouvoirs conféré par Monsieur de CHAISEMARTIN, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à Paris, du 29 novembre 2021, dont la copie numérisée est demeurée ci-annexée aux présentes.

Annexe 2

Ensemble ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le **CEDANT**.

D'UNE PART

Et

1) Monsieur Renaud Edouard **MASUREL**, Consultant Manager, époux de Madame Fanny Emilie SALVETAT, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 38 rue Perronet.

Né à SAINT-CLOUD (92210), le 24 septembre 1982.

Marié à la mairie de NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine), le 29 Juin 2019, le sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Murielle GAMET, notaire à PARIS (75008), le 1^{er} Avril 2019.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

2) Monsieur Patrick Basile Philippe **MASUREL**, Gérant de sociétés, demeurant à PARIS 18^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75018), 12 rue Simon Dereure.

Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 11 avril 1956.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Gaëlle Marie Célestine ROBERTET un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Laurence BITOUZÉ, notaire à PARIS 9^{ÈME} ARRONDISSEMENT, le 18 décembre 2012.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Ensemble ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE**.

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

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

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Jérôme ARTHUS-BERTRAND

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

Concernant Monsieur Bruno de CHAISEMARTIN

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

Concernant Monsieur Renaud MASUREL

- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Patrick MASUREL

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

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

TERMINOLOGIE

Dans le corps de la Cession, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

Acte de Cession : désigne le présent acte authentique constatant la cession des parts sociales désignées ci-après.

Annexe(s) : désigne une annexe ou les annexes de la Cession formant un tout indissociable avec le présent acte.

Associés : désigne ensemble les Cédants et Monsieur Patrick MASUREL, actuel associé et gérant de la Société, ce dernier ayant également en outre, la qualité de cessionnaire aux termes du présent acte.

Biens et droits immobiliers ou Biens ou Immeuble : désigne les biens et droits immobiliers appartenant à la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 96 BD DE LA VILLETTE, tels qu'ils sont plus amplement désignés ci-dessous.

Cédant : désigne Messieurs Jérôme ARTHUS-BERTRAND et Bruno de CHAISEMARTIN, dont la comparution figure ci-dessus.

Cession : désigne le transfert de propriété des parts sociales au profit du Cessionnaire.

Cessionnaire : désigne Messieurs Patrick MASUREL et Renaud MASUREL dont la comparution figure ci-dessus.

Date de Transfert : désigne la date de signature de l'Acte de Cession, date à laquelle s'opérera le transfert de propriété des parts sociales et l'entrée en jouissance au profit du Cessionnaire.

Frais : désigne les droits d'enregistrement, les débours et autres frais, les émoluments et honoraires de notaires, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la signature de l'acte de cession, leurs suites et conséquences à l'exclusion des honoraires des conseils, notamment juridiques, fiscaux et techniques, de chacune des Parties, qui en assumera seule la charge.

Jour(s) Ouvré(s) : désigne tout jour de la semaine sauf un samedi, dimanche et jour férié. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré en FRANCE métropolitaine et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

Notaire Soussigné : désigne Maître Stéphane ADLER, Notaire à PARIS (7^{ème}), 137 rue de l'université.

Parties ou Comparants : désigne, ensemble, le Cédant et le Cessionnaire.

Prix : désigne le prix de la présente cession des parts sociales de la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 96 BD DE LA VILLETTE.

Société : désigne la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 96 BD DE LA VILLETTE, société civile immobilière, ayant son siège social à PARIS (75018), 12 rue Simon Dereure, identifiée sous le numéro SIREN 443.234.364.RCS PARIS, dont le capital social s'élève à 32.014,29 euros divisé en 2.100 parts entièrement libérées, numérotées de 1 à 2.100, d'une valeur nominale de 15,24 euros.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

A. / Constitution de la société

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 11 janvier 1971, enregistré à Montrouge (Hauts-de-Seine), le 28 janvier 1971 bordereau 27 case 4, il a été constitué entre :

Monsieur Ezio GALANT, époux de Madame Anna-Maria GIACALONE, domicilié à FONTENAY AUX ROSES (92260), 23 avenue Raymond Croland,
Né à SOUSSE (Tunisie), le 1^{er} septembre 1923

Marié sous le régime de la loi italienne sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage, célébrée à Tunis (Tunisie) le 15 juillet 1948 ;

Et

Monsieur Vincent MORELLI, époux de Madame Gisèle KOSKAS, domicilié à Paris (75003), 74 rue Turbigo,

Né à LA GOULETTE (Tunisie) le 21 juin 1935

Marié sous le régime de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à AULNAY SOUS BOIS (93600) le 16 avril 1959.

Une société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants du code civil ayant pour objet :

L'acquisition par voie d'apports ou d'achats

La prise à bail avec ou sans promesse de vente,

La construction, la location, l'administration et l'exploitation de tous immeubles, bâtis ou non bâtis

Et plus particulièrement l'acquisition à Paris (19^{ème}) 96-98 Boulevard de la Villette, de deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée de l'immeuble,

La propriété, l'administration et l'exploitation de ces locaux par bail à location ou autrement et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus, à condition que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la société

La société a été dénommée aux termes des statuts : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 96 BD DE LA VILLETTE

Le siège social a été fixé à Bagneux (Hauts de Seine) 1 Square de la Prémontière et ensuite à FONTENAY AUX ROSES (Hauts-de-Seine), 23 rue Raymond Croland,

La durée de la société a été fixée à cinquante années à compter du 11 janvier 1971.

La société n'a pas été immatriculée à sa constitution.

Le capital social de ladite société a été fixé à la somme de 10.000,00 FRF divisé en 100 parts de 100 FRF chacune, numérotées de 1 à 100, répartie entre les associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- Monsieur Ezio GALANTE, cinquante parts numérotées de 1 à 50

- Monsieur Vincent MORELLI, cinquante parts numérotées de 51 à 100.

Monsieur Ezio GALANTE a été nommé gérant de la société.

B./ Donation à titre de partage anticipé

Il résulte d'un acte reçu par Maître Hervé TETARD, notaire à Paris, le 3 mars 2000, ci-après relaté, que Monsieur Ezio GALANTE a fait donation à titre de partage anticipé de la nue-propriété de ses parts, à ses deux enfants :

- Madame Muriel Françoise Angèle GALANTE, architecte, née à Tunis (Tunisie) le 16 janvier 1953, épouse de Monsieur Hugues Emrick Louis Marie GUILLEMINOT, demeurant à FONTENAY AUX ROSES (92260) 16 rue Jean Lavaud,

Mariée initialement sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de FONTENAY AUX ROSES (92260) le 2 juillet 1975

Et ayant adopté le régime de la séparation de biens suivant acte reçu par Maître Joël DEJEAN DE LA BATIE, notaire à Paris, le 21 novembre 1979, contenant changement de régime matrimonial, homologué suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de Nanterre le 18 novembre 1980.

Et

Monsieur Emmanuel Marc Antoine GALANTE, photographe, né à Tunis (Tunisie) le 16 janvier 1955, célibataire demeurant à FONTENAY AUX ROSES (92260) 9 avenue Raymond Croland.

C./Cession de parts du 3 mars 2000

Suivant acte reçu par Maître Hervé TETARD, notaire à Paris, le 3 mars 2000,

Les consorts GALANTE, et Monsieur et Madame Vincent MORELLI, ont cédé, à :

- Monsieur Patrick MASUREL,
- Monsieur Jérôme ARTHUS-BERTRAND
- et Monsieur Bruno de CHAISEMARTIN,

Comparants aux présentes, susnommés,

L'ensemble des parts composant le capital social de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 96 BD DE LA VILLETTE

Par suite de cet acte, les parts se sont trouvées réparties entre les associés comme suit :

- Monsieur Bruno de CHAISEMARTIN, vingt-cinq parts numérotées de 1 à 25
- Monsieur Jérôme ARTHUS-BERTRAND, vingt-cinq parts numérotées de 26 à 50
- Monsieur Patrick MASUREL : cinquante parts numérotées de 51 à 100

L'entrée en jouissance a été fixée au 29 février 2000 et les cédants ont déclaré qu'il n'existait pas de compte courant dans les registres comptables de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 96 BD DE LA VILLETTE

Le prix de ladite cession a été fixé à 1.977.169 FRF payé comptant et quittancé dans l'acte et les cédants ont fait les déclarations nécessaires au titre de la garantie de passif.

Aux termes dudit acte les cessionnaires :

- ont nommé aux fonctions de gérant, pour une durée non limitée, Monsieur Patrick MASUREL ;
- ont transféré le siège social de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 96 BD DE LA VILLETTE à PARIS (18^{ème} arrondissement) 12 rue Simon Dereure.

D./Augmentation de capital du 25 octobre 2000

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25 octobre 2000, enregistré à la recette des impôts de PARIS 18^{EME} - GRANDES CARRIERES SUD le 1^{er} février

2001, bordereau 22/1, que les associés de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 96 BD DE LA VILLETTE ont décidé d'augmenter le capital social, alors d'un montant de 10.000,00 FRF, pour le porter à 110.000,00 FRF, par la création de 1.000 parts nouvelles d'une valeur nominale de 100 FRF chacune souscrite et libérée par les associés.

Messieurs de CHAISEMARTIN et ARTHUS-BERTRAND ont déclaré renoncer à leur droit préférentiel de souscription, et le droit de souscrire les 1.000 nouvelles parts a été attribué exclusivement à Monsieur Patrick MASUREL.

L'assemblée des associés a décidé de modifier les statuts afin de constater la nouvelle répartition des parts, savoir :

- Monsieur Bruno de CHAISEMARTIN, titulaire des parts numéros 1 à 25, ci25 parts
- Monsieur Jérôme RTHUS-BERTRAND, titulaire des parts numéros 26 à 5025 parts
- Monsieur Patrick MASUREL, titulaire des parts numérotées de 51 à 100 et de 101 à 1.100, ci1.050 parts

=====

Soit ensemble 1.100 parts représentant la totalité du capital social, ci 1.100 parts

E./ Augmentation de capital du 15 novembre 2000 :

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 15 novembre 2000, enregistré à la recette des impôts de PARIS 18EME – GRANDES CARRIERES SUD le 20 février 2001, bordereau 35/1, que les associés de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 96 BD DE LA VILLETTE ont décidé d'augmenter le capital social, alors d'un montant de 110.000,00 FRF, pour le porter à 210.000,00 FRF, par la création de 1.000 parts nouvelles d'une valeur nominale de 100 FRF chacune souscrite et libérée par les associés, émises au prix de 700,00 FRF.

Chaque part souscrite donne lieu au versement d'une somme de 600,00 FRF à titre de prime au profit de la société, en dehors et en supplément du capital. Le montant des primes versées sera porté à un compte « primes d'émission » sur lequel les associés disposeront d'un droit de jouissance et dont l'affectation a été laissée à la décision des associés.

Monsieur Patrick MASUREL a déclaré renoncer à son droit préférentiel de souscription et le droit de souscrire les 1.000 nouvelles parts a été attribué à Messieurs de CHAISEMARTIN et Monsieur ARTHUS-BERTRAND.

En outre, L'assemblée des associés a :

- Constaté les versements réalisés par Monsieur Jérôme ARTHUS-BERTRAND et Monsieur Bruno de CHAISEMARTIN, à hauteur de 350.000FRF chacun, soit un montant total de 700.000,00 FRF figurant dans les registres comptables de la Société :

- à hauteur de 100.000,00 FRF au titre du capital social pour le porter à 210.000,00 FRF
- à hauteur de 600.000,00 FRF porté au compte spécial « primes d'émission »

- Décidé de modifier les statuts afin de constater la nouvelle répartition des parts, savoir :

- Monsieur Bruno de CHAISEMARTIN, titulaire des parts numéros 1 à 25 et 1.601 à 2.100, ci525 parts
- Monsieur Jérôme RTHUS-BERTRAND, titulaire des parts numéros 26 à 50 et 1.101 à 1.600.....525 parts
- Monsieur Patrick MASUREL, titulaire des parts numérotées de 51 à 100 et de 101 à 1.100, ci1.050 parts

=====

Soit ensemble 2.100 parts représentant la totalité du capital social, ci 2.100 parts

Les Parties précisent également ici, que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 96 BD DE LA VILLETTE a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, suivant dépôt du 28 août 2002 n°016984 au greffe du tribunal de commerce de Paris, sous le numéro SIREN 443.234.364. (2002D04330) et identifiée sous le numéro SIRET 44323436400018.

Les parties précisent également qu'il résulte de l'extrait K Bis délivré à l'occasion de l'immatriculation, que le capital social a été converti en euro à la somme de 32.014,29 euros.

F./ CLAUSE D'AGREMENT

L'article 10 des statuts précise qui suit, littéralement reproduit comme suit :

« Article dixième – Cession entre vifs et parts d'intérêts

« Toute cession de parts d'intérêt s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est opposable à la Société et aux tiers qu'autant qu'elle a été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du code civil.

« Les parts d'intérêt ne peuvent être cédées ou transférées, même entre associés, que au consentement de tous les associés, si la cession ou le transfert a pour effet de réduire le nombre des associés.

« Les cessions ou transferts lorsqu'ils n'ont pas pour effet de réduire le nombre des associés, s'effectuent librement s'il s'agit de cession entre associés et avec l'autorisation préalable de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts du capital social s'il s'agit de cessions ou transferts à des personnes étrangères à la société, autre que le conjoint ou les héritiers en ligne directe d'un des associés ; la majorité des trois quarts susvisée est déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

« A l'effet d'obtenir cette autorisation lorsqu'elle est requise, l'associé qui désire céder ou transférer tout ou partie de ses parts d'intérêts en informe la gérance, par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité, au cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix de cession. »

« Dans les huit jours qui suivent la réception de cette lettre, la gérance informe chacun des associés, du projet de cession par lettre recommandée avec avis de réception. A cette lettre, est joint un bulletin de vote, sur lequel figure une résolution d'agrément, comme nouvel associé, du cessionnaire proposé. Chaque associé, doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de ladite lettre, retourner le bulletin de vote signé à la gérance, par lettre recommandée avec avis de réception. Les votes ne sont pas motivés et sont exprimés par « oui » ou par « non ».

« L'associé cédant, qui, en raison de la notification de son projet de cession ou de transfert, est considéré de plein droit comme votant pour l'agrément, est dispensé de l'envoi de cette lettre.

« La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé-cédant, par lettre recommandée avec avis de réception.

« Si le cessionnaire est agréé comme nouvel associé, la cession ou le transfert est régularisé dans les trente jours qui suivent la notification de l'agrément, à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

« Si le cessionnaire n'est pas agréé, l'associé-cédant peut, dans les vingt jours qui suivent la réception de la notification de la décision de la collectivité des associés, faire connaître à la gérance, par lettre recommandée avec avis de réception, qu'il renonce à ladite cession et demeure propriétaire des parts d'intérêt qu'il se proposait de céder.

« A défaut d'exercice de ce droit dans le délai sus-indiqué, les associés ont la faculté de procéder dans les conditions fixées ci-après, au rachat des parts à céder.

« La renonciation du cédant ou le défaut de renonciation et corrélativement l'ouverture du droit de préemption, Est porté à la connaissance de chacun des associés, par lettre recommandée avec avis de réception, adressé par la gérance à l'expiration dudit délai de vingt jours.

« Les offres de rachat doivent être notifiées à la gérance, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les trente jours qui suivent celui de l'ouverture du droit de rachat

« Si les offres de rachat notifiées dans ce délai portent sur un nombre de parts inférieur au nombre de parts à céder, le droit de préemption ne peut s'exercer et l'associé-cédant reste propriétaire de toutes les parts qu'il se proposait de céder ou de transférer. »

Les Comparants déclarent qu'à l'issue de la présente cession :

- le nombre total d'associés sera réduit, de trois à deux ;
- l'un des deux associés ne détenait pas de parts sociales avant ce jour.

L'agrément des associés est donc nécessaire.

Aussi, aux termes d'une délibération en date du 29 Novembre 2021, dont une copie numérisée du procès-verbal est demeurée ci-annexée aux présentes, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, et a déclaré agréer Monsieur Renaud MASUREL, en qualité de nouvel associé.

Annexe 3

GL / REGIME FISCAL ACTUEL --- EXERCICE COMPTABLE

Les Comparants déclarent :

- que la société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés à ce jour.
- que l'exercice comptable débute le 1^{er} janvier pour finir le 31 décembre de chaque année.

L'exercice 2021 sera clos le 31 décembre 2021 et les bénéfices seront répartis entre les associés, en proportion des parts qu'ils détiennent, et selon les dispositions ci-après énoncées au paragraphe « Entrée en jouissance ».

HL / ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

Les Associés déclarent :

1ent - ACTIF

- que la **Société** possède un compte bancaire ouvert auprès de la banque dénommée « ROTHSCHILD MARTIN MAUREL – agence PARIS 8^{eme}, Avenue de Messine,
- que la **Société** est propriétaire des biens et droits immobiliers suivants :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété, situé à **BOULOGNE-BILLANCOURT (HAUTS-DE-SEINE) (92100) 42 Avenue Jean-Baptiste Clément**, comprenant :

- un rez-de-chaussée divisé en deux boutiques
- trois étages carrés
- un quatrième étage mansardé

une cour et un petit pavillon dans la cour d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	7	42 Av J - B Clément	00 ha 02 a 55 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro deux (2)

dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, côté droit de la porte d'entrée en regardant l'immeuble, un local commercial comprenant : une boutique sur rue et une arrière boutique.

Et les **soixante-quatorze /mille soixante-treizièmes (74 /1073 èmes)** des parties communes générales.

Et les **quatre-vingt-sept millièmes (87 /1000 èmes)** des parties communes spéciales au bâtiment A.

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

Acquis suivant acte reçu par Maître Hervé TETARD, notaire à Paris, le 5 août 2002, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de NANTERRE 4EME (actuellement Vanves 2), le 02 octobre, 2002, volume 2002P, numéro 6866, suivi d'une attestation rectificative dressée le 17 octobre 2002 par le même notaire et repris pour ordre pour être publié audit bureau, le 22 octobre 2002, volume 2002P, numéro 7397.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix de SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (76.000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen de deniers empruntés, entièrement remboursés depuis, ainsi déclaré par les Parties.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION -- RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, contenant création de 19 lots de copropriété numérotés de 1 à 12, de 20 à 25 et 30, établi aux termes d'un acte reçu par Maître TETARD notaire à Paris le 31 janvier 2002, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2, le 26 mars 2002, volume 2002P, numéro 2033. Les tantièmes de copropriété ont été exprimés en 1.000èmes.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître TETARD, notaire à Paris le 2 octobre 2003, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2, le 12 novembre 2003, volume 2003P, numéro 7839, le lot n°11 est supprimé et divisé en deux lots numéros 13 et 14 ; et le lot n°12 est supprimé et divisé en quatre lots n°15, 16, 17 et 18. Les tantièmes de copropriété n'ont pas été modifiés.

- aux termes d'un acte reçu par Maître SALZES, notaire à Paris le 17 avril 2009, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 6 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3701, il a été créé deux nouveaux lots numéros 26 et 27 issus des parties communes générales, dont la quote-part attachées aux lots a été modifiée en 1.073èmes, puis les lots numéros 20 à 27 et 30 ont été réunis pour former le lot numéro 40.

Ledit modificatif a fait l'objet d'une reprise pour ordre publié audit bureau, le 09 octobre 2009, Volume 2009D, numéro 9671.

STATUTS DE LA COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers constituant le patrimoine social, est soumis au statut de la copropriété.

Les Parties déclarent être avertis des principes ci-dessous rappelés :

- Principes de répartition -- Principe légaux

Le Notaire soussigné a informé les Parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;
 - le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe au copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;
 - le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
- Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Le **Cédant** déclare que le syndic de la copropriété est la société « CABINET E & J GRIES » ayant son siège social à Paris (75009) 45 rue de la Chaussée d'Antin

Le **Cessionnaire** déclare avoir été informé préalablement à ce jour :

- de la situation de la copropriété dont dépendent les biens appartenant à la Société ;
- de l'existence de travaux éventuellement décidés ou de toute procédure en cours impliquant la copropriété ;
- de la situation de la société pour ce qui concerne le paiement des appels de fonds liés à la copropriété et de l'existence d'avance de trésorerie dans les registre comptables du syndicat des copropriétaires ;

Celui-ci reconnaissant avoir pu consulter et recevoir copie des documents régissant la copropriété (règlement de copropriété et ses modificatifs), les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires des 3 dernières années et les appels des fonds émis par le syndic de copropriété.

SITUATION LOCATIVE

Les Associés précisent que les biens immobiliers ci-dessus désignés sont actuellement loués à :

La société MAJ, ayant pour enseigne « Bernard Garbo », société à responsabilité limitée au capital de 6.000,00 euros ayant son siège social à Boulogne-Billancourt (92100) 42 avenue Jean-Baptiste Clément, identifiée sous le numéro SIREN 529.187.783. RCS NANTERRE

Cui exploite dans le local, un fonds de commerce de vente de prêt-à-porter ;

Suivant bail commercial du 12 mars 2007, renouvelé le 30 juin 2018 pour une durée de dix années commençant à courir le 1^{er} janvier 2019 pour se terminer le 31 décembre 2028,

moyennant un loyer annuel Hots TVA et Hors charges de 38.400,00 euros HT HC, payable mensuellement et d'avance, Taxe à la Valeur Ajoutée en supplément avec une provision sur charges de 170,00 euros en supplément du loyer.

Le loyer sera indexé annuellement selon l'indice des loyers commerciaux.

Aux termes dudit bail le dépôt de garantie a été fixé à 9.600,00 euros.

Les **Associés** déclarent :

- que le locataire est à jour de ses paiements et qu'il n'existe pas d'arriéré locatif ;
- qu'il n'existe pas de litige avec le locataire
- que le locataire n'a pas délivré de congé pour mettre fin au contrat de location
- et qu'aucune sous-location n'a été autorisée.

Le **Cessionnaire** se reconnaît informé de la situation locative du bien et avoir pu prendre connaissance de toute information nécessaire, en consultant les documents comptables et sociaux mis à sa disposition par les **Cédants** et la gérance.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Dispense de la production des documents d'urbanisme

Les Parties reconnaissent que, bien qu'averties par le notaire soussigné de l'intérêt d'obtenir préalablement aux présentes, les renseignements d'urbanisme d'usage, elles ont néanmoins demandé l'établissement du présent acte sans leur production.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

La présente cession de parts sociales donne ouverture au droit de préemption au titre de l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme.

La déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée suivant envoi recommandé AR 1A17000628653, à la mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), bénéficiaire du droit de préemption, qui en a accusé réception le 15 octobre 2021.

Par mention apposée en date du 9 décembre 2021 sur le formulaire de DIA, le représentant de la mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT a indiqué renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

Une copie du formulaire de DIA revêtu de la mention de renonciation est demeuré ci-annexé.

Annexe 4

Informations relatives au 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	Peintures	Illimitée ou un an si

	de construire antérieur au 1er janvier 1949)		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	État 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 de serre	10 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 d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- 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, un vendeur ne pourrait s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Concernant la réglementation applicable à la recherche de produits amiantés :

Il est ici rappelé que les Biens entrent dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié tant par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997, que par le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et que par le décret n°2002.839 du 3 mai 2002 et aux termes de 2 arrêtés du 12 décembre 2012 applicables à compter du 1er Avril 2013.

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- » soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- » soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- » soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Etant ici précisé que deux arrêtés du 12 décembre 2012 modifiant notamment la liste des composants de la construction à vérifier ou à sonder, ont été publiés au Journal officiel du 28 Décembre 2012. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante visé à l'article L1334-13 du Code de la santé publique doit donc être réalisé conformément aux dispositions desdits arrêtés.

Concernant les parties communes :

Le **Cessionnaire** se reconnaît avisé que les recherches dans les parties communes, de matériaux et produit susceptibles d'être amiantés doivent être réalisées à la diligence de l'assemblée de copropriétaires.

Concernant les parties privatives :

Les **Associés** précisent qu'il n'a pas été établi de Dossier Technique Amiante. Toutefois, le **Cessionnaire** a souhaité régulariser le présent acte sans la délivrance de ce diagnostic.

Le Cédant précise toutefois ce qui suit, littéralement reproduit de l'acte de vente du 5 août 2002 formant le titre de propriété de la **Société**, concernant la recherche des matériaux amiantés :

« Les recherches effectuées conformément à l'article 2 du décret du 12 septembre 1997 n'ont pas révélé la présence de flocage, calorifugeages ou faux-plafonds contenant de l'amiante [...] »

SUR LA PRÉSENCE OU ABSENCE DE TERMITES

Le Notaire soussigné a informé les Parties qui le reconnaissent des dispositions de l'article 8 de la loi du 8 juin 1999 ci-après littéralement transcrit :

"En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique.

"Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire."

Les **Associés** déclarent :

- Que le département est déclaré contaminé par les termites, ainsi qu'il résulte de la consultation du site internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine.
- qu'à sa connaissance le **Bien** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

Annexe 5

MÉRULES

Les **Parties** ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le Département des Hauts-de-Seine ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Les **Associés** déclarent ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les Parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004) prévoient l'obligation pour le vendeur d'un bien immobilier de fournir à l'acquéreur un diagnostic de performance énergétique.

Toutefois les Parties ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ce diagnostic, le **Cessionnaire** déclarant vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre les **Cédants**.

Déclaration du Cessionnaire :

Les **Cessionnaires** se reconnaissent informés de la réglementation et entendent procéder à la signature du présent acte de cession, sans disposer des informations relatives aux biens

immobiliers détenus par la Société, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle, sans recours contre les Cédants.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« Article L125-5 (Modifié par Ordonnance n°2016-128 du 10 février 2016 - art. 40)

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. --- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. --- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. --- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. --- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. --- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. --- Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Un état des risques et pollutions est annexé.

L'état des risques et pollutions demeure joint et annexé aux présentes.

Annexe 6

Le Cessionnaire reconnaît en avoir pris connaissance et faire son affaire personnelle des éléments d'information qu'il présente.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée aux présentes.

Annexe 7

Protection de l'environnement

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Les Associés déclarent :

- « ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- « ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- « qu'à leur connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- « ne pas avoir reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- « ne pas disposer pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré initialement le 21 mai 2021 et prorogé le 14 décembre 2021 et certifié à la date du 13 décembre 2021 ne révèle aucune inscription.

Les Associés déclarent que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

2. PASSIF

Les Associés précisent qu'il n'existe pas d'autre passif social que :

- celui lié au capital social
- aux charges relatives aux biens et droits immobiliers
- et au dépôt de garantie détenu au titre de la situation locative relatée ci-dessus.

CIECI EXPOSE, il est passé à la cession objet du présent acte.

CESSION – DESIGNATION DES PARTS CÉDÉES

- Monsieur Jérôme ARTHUS-BERTRAND, CEDANT cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au CESSIONNAIRE qui accepte, les **CINQ CENT VINGT-CINQ (525) parts sociales** numérotées de 26 à 50 et de 1.101 à 1.600, qu'il détient dans la société, à Monsieur Patrick MASUREL, CESSIONNAIRE.
- Monsieur Bruno de CHAISEMARTIN, CEDANT cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au CESSIONNAIRE qui accepte, les **CINQ CENT VINGT-CINQ (525) parts sociales**, savoir :
 - à hauteur de TROIS CENT QUINZE (315) parts sociales numérotées de 1 à 25 et de 1.601 à 1.890, qu'il détient dans la société, à Monsieur Patrick **MASUREL, CESSIONNAIRE**
 - et à hauteur de DEUX CENT DIX (210) parts sociales numérotées de 1.891 à 2.100, à Monsieur Renaud **MASUREL, CESSIONNAIRE**.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DES DROITS SOCIAUX CÉDÉS

Les parts cédées appartiennent au **CEDANT** :

- pour avoir acquis les parts n°1 à 50, des conjoints GALANTE, aux termes d'un acte reçu par Me Hervé TETARD, notaire à Paris, le 3 mars 2000, enregistré à la recette des impôts de Paris 4EME ARTS ET METIERS, 20 rue de Turenne, et rendu opposable à la société le jour même.
- et s'agissant des parts numéros 1.101 à 2.100, pour avoir été attribuées à chacun de Messieurs de CHAISEMARTIN, et ARTHUS-BERTRAND selon la répartition précisée plus haut dans l'exposé, lors de l'augmentation en capital en date du 15 novembre 2000, enregistrée à la recette des impôts de Paris 18EME GRANDES CARRIERES SUD, 61 rue Eugène Carrière (75875 cedex 18) le 20 février 2001 bordereau 35/1.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

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

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

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

La quote-part du résultat courant de l'exercice attachée aux parts cédées, sera imposable au prorata de l'exercice entre les mains du **CEDANT** et du **CESSIONNAIRE**, en leur qualité d'associé pendant l'exercice.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 EUR)**, s'appliquant, savoir :

- à la cession par Monsieur Jérôme **ARTHUS-BERTRAND**, **CEDANT** des **CINQ CENT VINGT-CINQ (525) parts sociales** numérotées de 26 à 50 et de 1.101 à 1.600, à Monsieur Patrick **MASUREL**, **CESSIONNAIRE** pour un montant de **CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 euros)**.
- A la cession par Monsieur Bruno de **CHAISEMARTIN**, **CEDANT** des **CINQ CENT VINGT-CINQ (525) parts sociales**, cédées savoir :
 - **TROIS CENT QUINZE (315) parts sociales** numérotées de 1 à 25 et de 1.601 à 1.890, à Monsieur Patrick **MASUREL**, **CESSIONNAIRE** pour un montant de **SOIXANTE-SIX MILLE EUROS (66.000,00 euros)**
 - et **DEUX CENT DIX (210) parts sociales** numérotées de 1.891 à 2.100, à Monsieur Renaud **MASUREL** pour un montant de **QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (44.000,00 euros)**.

Soit ensemble un prix de cession revenant à Monsieur Bruno de **CHAISEMARTIN** s'élevant à **CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 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 fonds personnels.

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

Le notaire a indiqué dès avant ce jour au **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.

La présente cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie de passif de la part du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Le **CEDANT** déclare qu'il n'existe pas de compte-courant au nom des **CEDANTS** dans les registres comptables de la Société.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Patrick MASUREL, gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel :

- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente cession ;
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

Tous les associés étant présents ou représentés, ils décident à l'unanimité de modifier la répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède.

Les statuts sont modifiés comme suit :

ARTICLE SEPTIEME – CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERET

Le capital social est fixé à la somme de TRENTE-DEUX MILLE QUATORZE EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (32.014,29 EUR) et il est divisé en DEUX MILLE CENT (2100) parts sociales de QUINZE EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (15,24 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à DEUX MILLE CENT (2100), et attribuées conformément à la répartition suivante :

TABEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur Patrick MASUREL	1890	1 à 1890
Monsieur Renaud MASUREL	210	1891 à 2100

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

La publication de la modification des statuts sera effectuée dans un support d'annonces légales et auprès du greffe du tribunal de commerce compétent aux frais du **CESSIONNAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- » que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- » avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- » contracter en pleine connaissance de cause ;
- » ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du Tribunal de commerce de Paris en date du 25 novembre 2021 est annexé aux présentes.

Annexe 8

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession

Dépôt au Greffe du Tribunal de commerce

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le **CESSIONNAIRE** s'oblige à déposer une copie authentique du présent acte au Greffe du Tribunal de commerce de Paris auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

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

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

L'assiette des droits de mutation est le prix de la présente cession, soit DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 EUR).

Droits

	<u>Mt à payer</u>
--	-------------------

<i>Taxe départementale</i>			
220 000,00	x 5,00 %	=	11 000,00
<i>Frais d'assiette</i>			
11 000,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			11 000,00

PLUS-VALUES

Le **CEDANT** déclare avoir été averti par le notaire soussigné que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

Par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclarée et payée à la recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes.

Les parts cédées appartiennent au **CEDANT** :

- pour avoir acquis les parts n°1 à 50, des consorts GALANTE, aux termes d'un acte reçu par Me Hervé TETARD, notaire à Paris, le 3 mars 2000, enregistré à la recette des impôts de Paris 4EME ARTS ET METIERS, 20 rue de Turenne, et rendu opposable à la société le jour même.

Cette cession a eu lieu moyennant un prix de 988.584,50 FRS soit une contre-valeur de 150.708,74 EUR, applicable aux 50 parts appartenant aux Cédants, soit une somme de 494.292,25 FRS (dont la contre-valeur est de 75.354,37 EUR) pour les 25 parts acquises respectivement par chacun de Monsieur ARTHUS-BERTRAND et de CHAISEMARTIN.

Il résulte de la présente cession portant sur les parts sociales ainsi acquises, une moins-value brute de 73.733,00 euros pour chacun de Monsieur ARTHUS-BERTRAND et Monsieur de CHAISEMARTIN, soit après application de la décote annuelle (70.783,68 eur) une moins-value de 2.949,00 euros.

- et s'agissant des parts numéros 1.101 à 2.100, pour avoir été attribuées à chacun de Messieurs de CHAISEMARTIN, et ARTHUS-BERTRAND selon la répartition précisée plus haut dans l'exposé, lors de l'augmentation en capital en date du 15 novembre 2000, enregistrée à la recette des impôts de Paris 18EME GRANDES CARRIERES SUD, 61 rue Eugène Carrière (75875 cedex 18) le 20 février 2001 bordereau 35/1.

Cette augmentation de capital a eu lieu moyennant un apport en numéraire de trois cent cinquante mille francs (350.000,00 FRF) soit une contre-valeur de 53.357,16 euros, réalisé par chacun de Monsieur ARTHUS-BERTRAND et de CHAISEMARTIN.

La cession des parts issues dudit apport en numéraire génère une plus-value brute taxable dont le montant est porté sur le formulaire 2048 M SD de chaque contribuable associé, après application des décotes annuelles, et après prise en compte par compensation de la moins-value ci-dessus mentionnée (BOI-RFPI-SPI-20 n°90, 24-08-2018).

Une copie approuvée par chaque **CEDANT** de l'imprimé 2048 M SD est annexée.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt :

- Monsieur Jérôme ARTHUS-BERTRAND déclare être effectivement domicilié à NEUILLY SUR SEINE (92200) 1 rue Berteaux Dumas, dépendre actuellement du service des impôts de 74 RUE CHAUVEAU 92521 NEUILLY SUR SEINE CEDEX et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.
- Monsieur Bruno de CHAISEMARTIN déclare être effectivement domicilié à PARIS (75008) 75 Boulevard Malesherbes, et dépendre actuellement du service des impôts de PARIS (75315 cedex 09) 5 rue de Londres et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- « les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- « les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces 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.

DCINT ACTE sans renvoi

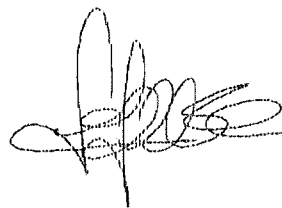
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

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

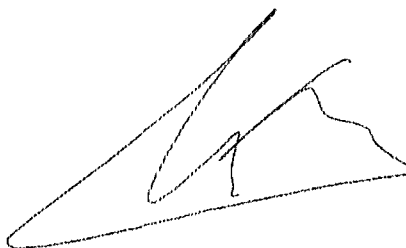
Mme LEFEVRE-MARTIN
Clarisse agissant en
qualité de représentant
a signé

à PARIS
le 17 décembre 2021



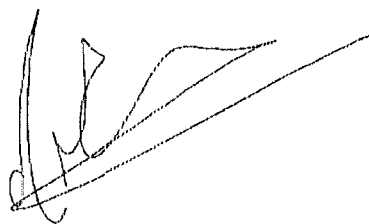
M. MASUREL Renaud a
signé

à PARIS
le 17 décembre 2021



M. MASUREL Patrick a
signé

à PARIS
le 17 décembre 2021



et le notaire Me
ADLER STEPHANE a
signé

à PARIS
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE DIX SEPT DÉCEMBRE

