LE 26 FÉVRIER 2025

Cession de parts société
SCI ABCD LOCATION

CHD / CGR

100237101

100237101
CHD/CGR/

CESSION DE PARTS SOCIALES
Société dénommée « ABCD LOCATION »
Par Monsieur et Madame Dominique BOUCOURT
Au profit de Monsieur et Madame Maxime BOURDON

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT SIX FÉVRIER
A TERRES-DE-CAUX (Seine-Maritime), en la commune de FAUVILLE-EN-CAUX, 7 Boulevard Alleaume,
Maître Christopher DUMONT, Notaire soussigné à TERRES DE CAUX (76640) FAUVILLE EN CAUX 7 Boulevard Alleaume, en qualité d'associé et au nom de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « OFFICE NOTARIAL CAUX LITTORAL », titulaire d'offices notariaux à VALMONT, FECAMP, CANY BARVILLE et TERRES-DE-CAUX, ayant son siège à FECAMP (Seine-Maritime), 10, rue Alexandre Legros, identifié sous le numéro CRPCEN 76131,

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

Monsieur Dominique Patrice Frédéric **BOUCOURT**, Gérant de Société, et Madame Catherine Germaine Berthe Blanche **ANFRY**, sans profession, demeurant ensemble à SAINT-OUEN-SOUS-BAILLY (76630) 25 rue de Bailly.
Monsieur est né à SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT (76510) le 27 février 1963,
Madame est née à DIEPPE (76200) le 31 mai 1964.
Mariés à la mairie de DAMPIERRE-SAINT-NICOLAS (76510) le 26 septembre 1987 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
Monsieur Dominique BOUCOURT est présent.
Madame Catherine BOUCOURT est représentée à l'acte par Monsieur Dominique BOUCOURT, susnommé, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé électronique en date du 26 février 2025, annexée aux présentes.

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

D'UNE PART

Monsieur Maxime André Hugo **BOURDON**, technicien, et Madame Anne-sophie Christiane Marie-Thérèse Claudie **AUBRY**, aide-soignante, demeurant ensemble à BELLENGREVILLE (76630) 213 route de Saint Sulpice.
Monsieur est né à DIEPPE (76200) le 28 juin 1984,
Madame est née à DIEPPE (76200) le 13 novembre 1981.
Mariés à la mairie de BELLENGREVILLE (76630) le 26 septembre 2015 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Christian RUHL, notaire à DIEPPE, le 23 juillet 2015.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.
Monsieur et Madame Maxime BOURDON sont présents à l'acte.

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

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- 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.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 17 mars 2022, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée « ABCD LOCATION », ayant son siège social à ROUXMESNIL-BOUTEILLES ( ) (76370) 5024E Zone d'Activité Jaune, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet, savoir :

« La Société a pour objet :

L'acquisition, la vente, la propriété, l'administration et la gestion de tous immeubles et valeurs mobilières ; investissement sur des produits titres

-Elle peut faire toutes opérations se rapportant à cet objet ou contribuant à sa réalisation, pourvu que celles-ci n'aient pas pour effet d'altérer son caractère civil. »

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de DIEPPE, sous le numéro 911973113, depuis le 31 mars 2022 et identifiée au SIREN sous le numéro 911973113.

La durée de la société expire le 30 mars 2121.

La société est actuellement gérée par Monsieur Christian AUBRY et Monsieur Dominique BOUCOURT pour avoir été nommés à cette fonction aux termes des statuts constitutifs, sans limitation de durée.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR), divisé en VINGT (20) parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) Euros chacune, numérotées de UN (1) à VINGT (20), intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Dominique BOUCOURT, titulaire de DIX (10) parts sociales, numérotées de UN (1) à DIX (10), intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).
- Monsieur Christian AUBRY, titulaire de 10 parts sociales, numérotées de 11 à 20, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).

ABSENCE DE MODIFICATION DES STATUTS

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

REGIME FISCAL ACTUEL

La société est actuellement soumise au régime de l'impôt sur les sociétés.

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

Le bilan de l'exercice clos au 31 décembre 2024 établi par le cabinet IN EXTENSO sis à SAINT AUBIN SUR SCIE (76550), 110 impasse de la Maison Blanche Les vertus et est annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

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

IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

A ROUXMESNIL-BOUTEILLES (SEINE-MARITIME) 76370 5024 E Zone d'activités Jaune,

Un bâtiment à usage d'atelier, de stockage et bureau

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	304	5024E ZONE D'ACTIVITE JAUNE	00 ha 25 a 18 ca

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

*OBSERVATION EST ICI faite que le **BIEN** objet des présentes est en cours de division conformément au plan de division et au document d'arpentage annexés.*

Ladite parcelle devant être divisé en deux nouvelles parcelles : savoir :

-La parcelle section AE numéro 331 pour une contenance de 16 ares et 66 centiares

- La parcelle section AE numéro 332 pour une contenance de 8 ares et 53 centiares.

EFFET RELATIF

Acquisition par la société ABCD LOCATION suivant acte reçu par Maître Hervé LE LONG, notaire à DIEPPE, le 15 juin 2022, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1,le 13 juillet 2022, volume 2022P , numéro 5576.

Lotissement

L'immeuble susvisé fait partie du lotissement de la ZONE INDUSTRIELLE DE DIEPPE ROUXMESNIL BOUTEILLES, approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine Maritime le 24 juin 1964 dont une copie de l'arrêté est demeurée jointe et annexée à un acte reçu par Maître LECOEUR, le 28 octobre 1964 contenant cahier des charges dudit lotissement, le règlement général d'aménagement et les statuts de l'association syndicale libre.

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé LE LONG, notaire à DIEPPE, le 15 juin 2022, il a été constitué les servitudes suivantes, savoir :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE

L'immeuble objet des présentes provenant d'une division cadastrale ainsi qu'il est dit ci-dessus, il résulte du plan de division que l'immeuble restant appartenir au vendeur est édifié en limite de propriété avec l'immeuble présentement vendu.

Comme condition essentielle du présent acte, L'ACQUEREUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Sur la commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES (Seine-Maritime) 5024E ZONE D'ACTIVITE JAUNE .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AE, numéro : 304, lieudit : 5024E ZONE D'ACTIVITE JAUNE, pour une contenance de : 25a 18ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES (Seine-Maritime) Voie D - zone jaune .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AE, numéro : 305, lieudit : Voie D - zone jaune, pour une contenance de : 02a 96ca.

- section : AE, numéro : 306, lieudit : Voie D - zone jaune, pour une contenance de : 10a 70ca.

Totale contenance commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES : 13a 66ca Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Conditions d'exercice de la servitude

Pour permettre au VENDEUR d'entretenir, de réparer et, le cas échéant, de reconstruire les bâtiments édifiés lui appartenant le long de la ligne séparant sa propriété de celle de L'ACQUEREUR, ce dernier concède, en faveur du fonds du VENDEUR et à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur sa parcelle de terrain.

De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend également la reconstruction des bâtiments, est limitée, quant à son étendue, à une bande de terrain de deux mètres de larges contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds depuis la voie publique jusqu'à la distance de deux mètres mesurée à partir de la fin des bâtiments édifiés par LE VENDEUR.

Le tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, ne pourra être exercé qu'une fois par an et LE VENDEUR devra prévenir L'ACQUEREUR au moins huit jours à l'avance, de la date prévue pour le commencement des travaux qui ne pourront en aucun cas se prolonger plus de 15 jours.

Lors de l'utilisation de ce tour d'échelle, il appartiendra au VENDEUR de procéder, à ses seuls frais, à l'enlèvement de la partie nécessaire à l'exercice de celui-ci, de la clôture existant entre la voie publique et le terrain de L'ACQUEREUR et à sa remise en place aussitôt la fin de l'exécution des travaux. Il lui appartiendra également de fermer chaque soir l'accès à ce tour d'échelle de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit sur le fonds servant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par L'ACQUEREUR au profit du VENDEUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

SERVITUDE DE PASSAGE DES EAUX PLUVIALES

Comme condition essentielle du présent acte, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage des eaux pluviales sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Sur la commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES (Seine-Maritime) Voie D zone jaune .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AE, numéro : 305, lieudit : Voie D - zone jaune, pour une contenance de : 02a 96ca.

- section : AE, numéro : 306, lieudit : Voie D - zone jaune, pour une contenance de : 10a 70ca.

Totale contenance commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES : 13a 66ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES (Seine-Maritime) 5024E ZONE D'ACTIVITE JAUNE .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AE, numéro : 304, lieudit : 5024E ZONE D'ACTIVITE JAUNE, pour une contenance de : 25a 18ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour permettre l'évacuation des eaux pluviales de l'immeuble objet des présentes, par des gouttières et canalisations passant sur l'immeuble restant appartenir au vendeur.

Conditions d'exercice de la servitude

Le propriétaire du fonds dominant s'interdit d'apporter quelque changement que ce soit à la disposition des lieux qui aurait pour effet soit d'aggraver la servitude de déversement des eaux, soit d'entraver son exercice.

Et plus particulièrement, il est ici précisé que le propriétaire du fonds dominant ne devra jamais utiliser cette servitude pour évacuer de son fonds d'autres eaux que les eaux pluviales.

Le propriétaire du fonds servant doit permettre et faciliter tout accès et intervention sur les canalisations objets de la présente servitude.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de canalisation, le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'un droit de passage afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

SERVITUDE DE VUE

Comme condition essentielle du présent acte, L'ACQUEREUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de vue sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Sur la commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES (Seine-Maritime) 5024E ZONE D'ACTIVITE JAUNE .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AE, numéro : 304, lieudit : 5024E ZONE D'ACTIVITE JAUNE, pour une contenance de : 25a 18ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES (Seine-Maritime) Voie D - zone jaune .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AE, numéro : 305, lieudit : Voie D - zone jaune, pour une contenance de : 02a 96ca.

- section : AE, numéro : 306, lieudit : Voie D - zone jaune, pour une contenance de : 10a 70ca.

Totale contenance commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES : 13a 66ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

Origine de propriété du fonds dominant Le fonds dominant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude due à la position de vues de l'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée section AE numéro 304 et 305 située sur la façade ouest du bâtiment.

Il est ici rappelé l'Article 679 du Code Civil : « On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance ».

Ainsi que l'article 693 du Code Civil : « Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ».

Concession du droit de servitude de vue

L'ACQUEREUR concède en faveur du VENDEUR, qui accepte, et au profit du fonds de ce dernier, à titre de servitude perpétuelle grevant la partie non bâtie de sa propriété en façade avant, les droits ci-après spécifiés :

LE VENDEUR a le droit de conserver à perpétuité dans le mur de son immeuble, donnant sur la cour du bien de l'ACQUEREUR, les ouvertures consistant en des fenêtres à chassis ouvrants et situées aux étages suivants : rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage.

Comme conséquence du droit de vue ainsi concédé, l'ACQUEREUR grève la partie non bâtie de sa propriété, telle que résultant du plan établi par le Cabinet GE360, géomètre expert à SAINT VALERY EN CAUX le 4 novembre 2021 et 16 février 2020.

sous le numéro SV24135) constituant une cour, d'une servitude altius non tollendi au profit de l'immeuble de La SCI ZONINVEST, constituant le fonds dominant.

Par suite, sur toute la portion du terrain grevée par celle servitude, il ne pourra jamais être édifié, par l'ACQUEREUR ou ses futurs ayants droit, aucune construction quelconque d'une hauteur supérieure à trois mètres mesurée à compter des ouvertures donnant sur cette cour, pris comme niveau de référence.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par L'ACQUEREUR au profit du VENDEUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

SERVITUDE DE PASSAGE DES EAUX USEES

Comme condition essentielle du présent acte, le VENDEURconstitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage des eaux usées sur le fonds servant ciaprès désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Sur la commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES (Seine-Maritime) Voie D - zone jaune .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AE, numéro : 305, lieudit : Voie D - zone jaune, pour une contenance de : 02a 96ca.

- section : AE, numéro : 306, lieudit : Voie D - zone jaune, pour une contenance de : 10a 70ca.

Totale contenance commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES : 13a 66ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de ROUXMESNIL BOUTEILLES (Seine-Maritime) 5024E ZONE D'ACTIVITE JAUNE .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AE, numéro : 304, lieudit : 5024E ZONE D'ACTIVITE JAUNE, pour une contenance de : 25a 18ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour l'évacuation des eaux usées de l'immeuble restant présentement vendu, par des canalisations et installations passant sur l'immeuble restant appartenir au vendeur.

Constitution de servitude

En conséquence, le VENDEUR concède au profit de l'ACQUEREUR, qui accepte une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisation et d'évacuation des eaux usées qui grèvera son fonds (AE numéros 305 et 306) et bénéficiera au fonds de l'ACQUEREUR cadastré section AE n° 304 pour permettre à l'ACQUEREUR d'évacuer les eaux usées de son immeubles par des canalisations situées sur l'immeuble restant appartenir au vendeur.

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de canalisation, le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'un droit de passage de large afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le vendeur au profit de l'acquéreur.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €). »

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **CEDANT** déclare que la société ne souscrit pas actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme.

La majorité des parts de la société n'est pas cédée et en toute hypothèse la présente cession ne conduit pas l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société.

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.

Il est fait observer :

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le **CEDANT** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

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 1er 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.

Un état établi par DDT IMMOBILIER, 75 rue de la Barre, 76200 DIEPPE, le le 23 novembre 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- 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 ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

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 **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **CEDANT** déclare 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.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage d'atelier. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

Diagnostic de performance énergétique

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **CEDANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

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

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce

déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un courrier du service compétent en date du 12 avril 2022, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par HYDRA à BLANGY SUR BRESLE (76340) ZI du Manoir.

Il en résulte de la conformité de l'installation.

Le **CEDANT** informe le **CESSIONNAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que ledit état lui a été remis le 24 février 2025.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le 24 février 2025 pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

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

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa faible.
Une copie de la cartographie est annexée.

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 service (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 plateforme nationale de gestion des données relatives aux risques de pollution des sols (InfoSols).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données 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.

Responsabilité environnementale

Les parties sont informées que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

Obligation générale d'élimination des déchets

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les

autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"*à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente*" (article L 125-7 du même code).

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 4 novembre 2024 révèle l'existence d'une inscription d'hypothèque légale de prêteur de deniers au profit de BNP PARIBAS

Montant principal : 153 000,00 EUR Accessoires : 30 600,00 EUR
Taux d'intérêt : 1,30%
Date d'extrême exigibilité : 10/06/2034 Date d'extrême effet : 10/06/2035

Cet état hypothécaire a été prorogé en date du 24 février 2025.

ORIGINE DE PROPRIETE DU BIEN IMMOBILIER

L'immeuble objet de sprésentes appartient à la société « ABCD LOCATION », par suite de l'aquisition que ladite société en a faite de :

La Société dénommée ZONINVEST, Société civile immobilière au capital de 10.000,00 € ayant son siège social à ROUXMESNIL BOUTEILLES (Seine-Maritime) Zone Industrielle de Rouxmesnil-Bouteilles identifiée sous le numéro SIREN 485071294 RCS DIEPPE.

Suivant acte reçu par Maître Hervé LE LONG, notaire à DIEPPE, le 15 juin 2022.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal payé comptant de CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (170.000,00 EUR.) et quittancé audit acte.

Lequel prix a été à l'aide de prêts consentis par BNP PARIBAS.

Par suite de ce paiement et de l'origine des deniers, la banque a bénéficié d'une insciption d'hypothèque légale de prêteur de deniers à concurrence de CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (153.000,00€)

Lesquelles inscriptions ont été prises au bureau des hypothèques de ROUEN 1, le 13 juillet 2022, volume 2022 V, numéro 5555.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil des parties et la situation hypothécaire du bien vendu.

Une expédition dudit acte été publiée au service de la publicité foncière d'e ROUEN 1 , le 13 juillet 2022, volume 2022 P, numéro 5576.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été transmis au notaire soussigné.

Du chef de la SCI ZONNIVEST

L'immeuble objet des présentes objet des présentes appartenait à LA SCI ZONINVEST par suite de l'acquisition faite de :

La Société dénommée NICHOLAAS GOEDRAAD HOLDING, Société Anonyme, Au capital de 1.020.000,00 Euros, Dont le siège social est à ROUXMESNIL BOUTEILLES 76370 (Seine Maritime), Zone Industrielle de Rouxmesnil-Bouteilles,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 662 750 231 au Registre du Commerce et des Sociétés de DIEPPE.

Suivant acte reçu par Maître Hervé LE LONG, Notaire à DIEPPE le 25 avril 2006

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN MILLION CENT MILLE EUROS (1.100.000,00 €)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte, au moyen d'un prêt consenti par la SOCIETE GENERALE d'un montant de 1.190.000,00 Euros) consenti pour une durée de 180 mois à compter du 7 juin 2006.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de DIEPPE le 23 juin 2006, volume
2006 P, numéro 2761.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le 23 juin 2006 volume 2006 V numéro 1157, pour sûreté de la somme en principal de 544.000 € et des accessoires pour 108.80 €, avec effet jusqu'au 7 mai 2022.

Cette inscription est en cours de renouvellement.

LE VENDEUR déclare qu'il ne s'est pas encore entièrement libéré de sa dette mais qu'il entend le faire, pour partie, au moyen du produit de la présente vente.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été transmise au notaire soussigné.

Du chef de la Société dénommée NICHOLAAS GOEDRAAD HOLDING:

Parcelles cadastrées initialement section AE numéro 8 et partie de la rivière "l'Arques":

La Société dénommée NICHOLAAS GOEDRAAD HOLDING était propriétaire de ladite parcelle par suite de l'acquisition avec des biens de plus grande importance de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE DIEPPE aux termes d'un acte reçu par Maître MUNCH, le 4 mars 1986.

La vente a eu lieu moyennant le prix principal de 2.750.00,00 F soit 419.234,79 €, en sus, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée pour 94.274,00 F soit 14.371,98 €.

Lequel prix a été payé comptant par la comptabilité du notaire et quittancé à l'acte au moyen de deux prêts consentis par le CREDIT D'EQUIPEMENT DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES et LE CREDIT INDUSTRIEL DE NORMANDIE l'un d'un montant de 1.500.00,00 F soit 228.673,52 € et l'autre d'un montant de 700.000,00 F soit 106.714,31 €

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée a été payé directement entre les parties en dehors de la comptabilité du notaire.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de DIEPPE (Seine Maritime), le 18 mars 1986, volume 6863, numéro 20.

En vue de garantir le remboursement du prêt sus énoncé, deux inscriptions de privilège de prêteur de deniers ont été prises le même jour savoir :

Volume 1746, numéro 59 pour un montant en principal de 1.500.000,00 F soit 228.673,52 €, ayant effet jusqu'au 31 mars 2003.

- volume 1746, numéro 60 pour un montant en principal de 700.000,00 F soit 106.714,31 €, ayant effet jusqu'au 5 janvier 1998.

Lesdites inscriptions sont aujourd'hui sans objet par suite de leur péremption.

Parcelle cadastrée section AE numéro 9 et partie de la rivière "l'Arques" pour 600 m² :

Le vendeur est propriétaire de ladite parcelle par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE DIEPPE aux termesd'un acte reçu par Maître Jean-Marin BARRET, le 10 avril 1989.

La vente a eu lieu moyennant le prix principal de 273.642,00 F soit 41.716,45 € payé comptant par la comptabilité du notaire et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de DIEPPE (Seine Maritime), le 2 mai 1989, volume 7354, numéro 17.

Une note contenant l'origine de propriété antérieure est demeurée ci-annexée.

CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes des statuts de la société , il est indiqué ce qui suit littéralement rapportée s'agissant des agréments en cas de cession de parts sociales :

« ARTICLE 13 - Cession de parts sociales

1.La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

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

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

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans le mois de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article «Assemblée générale extraordinaire» ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de 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 l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts. Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut alors faire

échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

4. Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcé des parts sociales. »

En conséquence, la présente cession est soumise à agrément, en ce qui concerne seulement la cession des parts au profit de Monsieur Maxime BOURDON

En effet Madame Anne-Sophie BOURDON née AUBRY ayant la qualité de descendant de l'un des associé (fille de Monsieur AUBRY) aucun agrément n'est nécessaire s'agissant de la cession à son profit.

INTERVENTION POUR AGREMENT ET DISPENSE DE SIGNIFICATION A LA SOCIETE

En vue de la procédure d'agrément indiquée aux termes des statuts et ci-dessus littéralement rapporté, il y a lieu de précisé qu'aucun projet de cession n'a été notifié par le CEDANT à la société, ni aux associés.

Comme indiqué aux termes du paragraphe ci-dessus rappelé :

« La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique »

Par suite les associés interviennent aux présentes :

1°)
Monsieur Dominique Patrice Frédéric BOUCOURT
CEDANT aux présentes,

2°)
Monsieur Christian Bruno Jean **AUBRY** , époux de Madame Sylviane **GRIZARD**, demeurant à BELLENGREVILLE (76630) 429 route de Saint Nicolas Saint-Sulpice.

Né à DIEPPE (76200) le 16 décembre 1955.

Marié à la mairie de NEUVILLE LES DIEPPE (76370) le 27 septembre 1980 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Lesquels déclarent en leurs qualités d'associés de ladite société agréer la présente cession de parts sociales au profit de Monsieur Maxime BOURDON et la reconnaître 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.

Valorisation des parts

CEDANT et CESSIONNAIRE entendent expressément se référer à la valeur nominale des parts lors de la création de la société dénommée « ABCD LOCATION » compte tenu :

- de la proximité entre la création de la société et la présente cession
- des éléments d'actif et de passif composant la société à ce jour.

Soit une valorisation de DIX EUROS (10,00 €) la part.

RETRAIT DE L'ENGAGEMENT DE CAUTION DU CEDANT

A l'occasion de l'acquisition susvisée du bien immobilier figurant à l'actif social sis à ROUXMESNIL-BOUTEILLES (SEINE-MARITIME) 76370 5024 E Zone d'activités Jaune, un emprunt bancaire N° 30004001170006247258855 a été souscrit au nom de la société auprès de BNP PARIBAS pour un montant de CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (153 000,00 EUR).

Outre la prise de sûretés réelles sur l'immeuble acquis, le prêteur a demandé à ce que les associés de la société se portent cautions personnelles.

En parallèle de l''offre de prêt ci-annexée, Messieurs Christian AUBRY et Dominique BOUCOURT, associés de la société « ABCD LOCATION », ont chacun pris aux termes d'un document sous seing privé régularisé avec l'établissement bancaire, un engagement de caution solidaire en vue de garantir le remboursement du crédit.

Le cessionnaire aux présentes s'engage à satisfaire aux conditions ci-dessus fixées par le prêteur le tout de manière que le cédant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

Le cessionnaire s'engage à prendre l'engagement de cautionnement seul afin de garantir les prêts en cours, et fera face seul et sans recours contre le cédant à toutes les obligations liées à cet engagement.

Le cédant subroge le cessionnaire à cet effet dans tous ses droits, actions et obligations.

Les parties déclarent que les démarches en vue de la subrogation de la caution personnelle de Monsieur Dominique BOUCOURT, CEDANT aux présentes, au profit de Monsieur et Madame Maxime BOURDON, CESSIONNAIRE aux présentes, sont actuellement en cours auprès de BNP PARIBAS.

Elles déclarent ensemble qu'un accord de principe leur a été donné sous réserve toutefois de la production de documents complémentaires (engagement de poursuite du bail en cours notamment)

Les parties dispensent expressément et en toute connaissance de cause, le notaire soussigné de grever les parts cédées d'une quelconque sûreté à la garantie de la réalisation de ces conditions et du retrait de l'engagement de caution du cédant,

Il est ici précisé que l'accord conclu ne vaut que dans les rapports respectifs des associés, il est inopposable au prêteur qui conserve son droit de poursuite
originaire à l'encontre des cautions en place.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les **DIX (10) parts sociales, numérotées de UN (1) à DIX (10)**, qu'il détient dans la société civile immobilière Société Civile Immobilière dénommée ABCD LOCATION, ayant son siège social à ROUXMESNIL-BOUTEILLES (76370) 5024E Zone d'Activité Jaune, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de DIEPPE, sous le numéro 911973113, depuis le 31 mars 2022 et

Laquelle cession de parts ayant lieu au profit des époux BOURDON-AUBRY susnommés cessionnaires aux présentes savoir :

. Au profit de Monsieur Maxime BOURDON à concurrence de CINQ (5) parts sociales numérotées de UN (1) à CINQ (5).

. Au profit de Madame Anne-Sophie BOURDON née AUBRY à concurrence de CINQ (5) parts sociales numérotées de SIX (6) à DIX (10).

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

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

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

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

La quote-part du résultat courant de l'exercice attachée aux parts cédées sera imposable en totalité entre les mains du seul **CESSIONNAIRE**, en sa qualité d'associé présent à la clôture de l'exercice. Il a été, en conséquence, tenu compte dans le prix de cession de la fraction du bénéfice de l'exercice revenant au **CEDANT**, qu'il soit déjà prélevé en tout ou partie, et de la charge fiscale incombant au **CESSIONNAIRE** à ce titre.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT EUROS (100,00 EUR)**

Soit CINQUANTE EUROS (50,00 EUR) pour les CINQ (5) parts sociales numérotées de UN (1) à CINQ (5) acquises par Monsieur Maxime BOURDON

Soit CINQUANTE EUROS (50,00 EUR) pour les CINQ (5) parts sociales numérotées de SIX (6) à DIX (10) acquises par Madame Anne-Sophie BOURDON née AUBRY.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

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

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le rédacteur des présentes a préalablement informé le **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la cession, d'un passif de la société, dont la cause lui serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster le prix de vente des droits sociaux à la baisse dans l'hypothèse où apparaît postérieurement à la vente une dette dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. C'est le cas notamment où la dette résulte d'un contrôle fiscal, social ou autre, voire d'une assignation en justice. La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser le **CESSIONNAIRE** en cas de surévaluation de l'actif social.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, le **CESSIONNAIRE** ne pourra pas solliciter un quelconque dédommagement sur cette base contractuelle, sauf à agir sur des fondements légaux limités tels que le dol.

Étant ici précisé que tout nouveau passif relatif à la période antérieure à la cession peut survenir jusqu'à l'expiration de chaque délai de prescription dans les domaines fiscaux, sociaux ou autres.

Parfaitement conscient de l'utilité de cette garantie contractuelle d'actif et de passif, la cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie contractuelle d'actif et 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.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant initial de quarante-huit mille huit cent quatre-vingt-cinq euros et soixante-treize centimes (48 885,73 eur), **au 21 février 2025** ainsi qu'il résulte du couriel adressé par le cabinet d'expertise-comptables, annexé aux présentes.

REMBOURSEMENT DE CREANCE

Ce compte-courant est remboursé directement hors la comptabilité de l'Office Notarial par la société au **CEDANT**, ce que le **CESSIONNAIRE** accepte, ce jour, ainsi déclaré.

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

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

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

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) et il est divisé en VINGT (20) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à VINGT (20), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur Maxime BOURDON	5	1 à 5
Madame Anne-Sophie BOURDON	5	6 à 10
Monsieur Christian AUBRY	10	11 à 20

CHANGEMENT DE GERANT

Tous les associés sont présents ou représentés.

Monsieur Dominique BOUCOURT, l'un des deux gérants, susnommé CEDANT, présente à l'instant même aux associés de la société la démission de ses fonctions de gérant de ladite société, à compter de ce jour.

Les associés prennent acte de cette démission, sous réserve du quitus de sa gestion qui sera à l'ordre du jour de l'assemblée générale approuvant les comptes du présent exercice.

Ils décident, à l'unanimité, de nommer à compter de ce jour, pour une durée illimitée, comme nouveaux gérants : Monsieur Maxime BOURDON et Madame Anne-Sophie BOURDON susnommés CESSIONNAIRE aux présentes.

Monsieur Christian AUBRY conservant en parallèle sa fonction de gérant.

En conséquence, l'article 18 des statuts sera modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 18 - Gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblée générale ordinaire».

Les premiers Gérants de la Société, nommé pour une durée indéterminée, est :

** Monsieur BOURDON Maxime, demeurant 213 route de Saint Sulpice (76630) BELLENGREVILLE à ce présent et intervenant, qui déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.*

** Madame BOURDON Anne-Sophie demeurant 213 route de Saint Sulpice (76630) BELLENGREVILLE à ce présente et intervenant, qui déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.*

** Monsieur AUBRY Christian, demeurant 429 Route de Saint Nicolas Saint Sulpice 76630 BELLENGREVILLE. à ce présent et intervenant, qui déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.*

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblée générale extraordinaire» et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers,

- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,

- contracter tous emprunts pour le compte de la Société,

- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

La durée des fonctions de Gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le Gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par rassemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance. »

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 ROUEN en date du 24 février 2025 est annexé.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession

Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de DIEPPE 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 CENT EUROS (100,00 EUR).

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 100,00	x 0,00 %	=	0,00
Taxe d'état 100,00	x 16,00 %	=	16,00
Frais d'assiette 0,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	**16,00**
Le minimum de perception est de 25 Euros			**25,00**

PLUS-VALUES

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

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte de constitution de la société le 17 mars 2022 enregistré.

La valeur d'origine de ces parts est de cent euros (100,00 eur).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

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

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

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : DIEPPE Boulevard Georges Clémenceau 76200 DIEPPE.

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 adresses respectives figurant en tête des présentes..

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la

profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

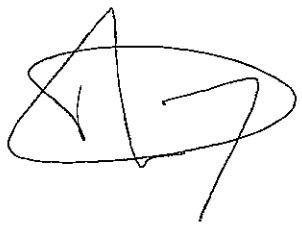
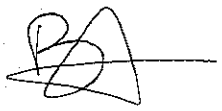
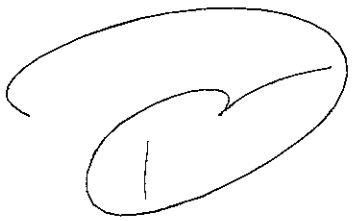
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. BOUCOURT Dominique agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à TERRES-DE-CAUX le 26 février 2025	
Mme BOURDON Anne-sophie a signé à TERRES-DE-CAUX le 26 février 2025	
M. BOURDON Maxime a signé à TERRES-DE-CAUX le 26 février 2025	
M. AUBRY Christian a signé à TERRES-DE-CAUX le 26 février 2025	
et le notaire Me DUMONT CHRISTOPHER a signé à TERRES-DE-CAUX L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT SIX FÉVRIER	

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 29 pages, sans renvoi ni mot nul.

Me Christopher DUMONT, Notaire associé
FAUVILLE-EN-CAUX/TERRES-DE-CAUX (SEINE-MARITIME)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
LE HAVRE
Le 07/03/2025 Dossier 2025 00006083, référence 7604P05 2025 N 00278
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

Severine LOUIS
Contrôleur
des Finances Publiques