104406901
CM/AL/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT SIX FÉVRIER
A ALBI (Tarn), 24, rue de Genève, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Christophe MONS, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Pierre CARAYON, Christophe MONS, Olivier TELLIER, Karine CELESTE-VIGNAT, Julie DUPUY et Maïlys JEAN, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à ALBI (Tarn), 24, rue de Genève, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 81004,

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

Monsieur Gilles Louis Pierre **ANTOINE**, retraité, époux de Madame Annie Marthe **GOY**, demeurant à ALBI (81000) 77 boulevard Alsace Lorraine.
Né à CASTRES (81100) le 16 novembre 1959.
Marié à la mairie de GLIERES-VAL-DE-BORNE (74130) le 28 janvier 1989 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Claude BOUDAL, notaire à LACAUNE (81230), le 10 janvier 1989.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

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

D'UNE PART

Monsieur Paul Georges Robert **BÉNÉZECH**, pharmacien biologiste, époux de Madame Pilar Mercédès **RUIZ**, demeurant à ALBI (81000) 199 chemin d'Enjalbert.
Né à MAZAMET (81200) le 28 décembre 1964.
Marié à la mairie de LUZENAC (09250) le 26 juin 1993 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 Louis GINESTY, notaire à TOULOUSE, le 9 juin 1993.

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.

Madame Pilar Mercédès **RUIZ**, pharmacienne, épouse de Monsieur Paul Georges Robert **BÉNÉZECH**, demeurant à ALBI (81000) 199 chemin d'Enjalbert.

Née à FOIX (09000) le 21 août 1962.

Mariée à la mairie de LUZENAC (09250) le 26 juin 1993 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 Louis GINESTY, notaire à TOULOUSE, le 9 juin 1993.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente 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),
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Gilles ANTOINE

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

- Carte nationale d'identité.

Concernant Monsieur Paul BÉNÉZECH

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Pilar RUIZ

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

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

EXPOSÉ

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

I-/ DESIGNATION - CARACTERISTIQUES DE LA « SCI AB PARK »

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 11 juin 2024, enregistré au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Castres 2, le 21 juin 2024, Dossier n° 2024 00021067 2024 N 734, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée AB PARK, ayant son siège social à ALBI, 7, Chemin de Lapeyrouse pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Ladite société a pour objet (littéralement rapporté) :

« - la propriété notamment par voie d'achat, d'apport, d'échange, de tous biens et droits immobiliers et accessoirement de toutes valeurs mobilières quelconques et ***plus particulièrement la détention d'un local à usage de garage ou d'entrepôt de stockage en vue de permettre aux associés de la société d'y garer leurs voitures par une mise à disposition en principe gratuite d'un espace de stockage équivalent en faveur de chaque associé*** *;*

- l'administration et la gestion de ses biens, notamment par location, sous-location, mise à disposition gratuite ou non au profit de tout ou partie de ses associés ou au profit de tout usufruitier des parts sociales ;

- la mise en valeur des biens lui appartenant notamment par construction, modification, aménagement et extension ;

- le financement des opérations ci-dessus au moyen de capitaux propres et/ou de capitaux empruntés à des tiers ou à ses associés ;

- à titre exceptionnel, la vente de tout ou partie de ses actifs ;

- à titre accessoire, occasionnellement, ponctuellement et gratuitement, l'octroi au profit de tous tiers ou associés de toutes sûretés réelles et/ou toutes sûretés personnelles telles que cautionnement, garantie à première demande, déclaration d'intention, lettre de confort lui permettant directement ou indirectement exclusivement de réaliser son objet ou de lui procurer un intérêt matériel ou financier ;

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

Immatriculation : La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 929.869.410.

Gérants : M. Gilles ANTOINE et Monsieur Paul BENEZECH.

Apports :
Lors de la constitution de la société, il a été apporté :

- Par Monsieur ANTOINE la somme de 134.800 € ;
- Par Monsieur BENEZECH la somme de 134.800 €.

Lesquelles sommes ont été libérées en totalité notamment par l'avance à la société du prix d'achat du bien immobilier lui appartenant et des frais d'actes.

Capital social :

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (269 600,00 EUR).

Il est divisé en 2696 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 2696 attribuées aux associés, savoir :

- à concurrence de 1348 parts, portant les numéros 1 à 1348, à Monsieur Paul BENEZECH à en rémunération de son apport en numéraire.

- à concurrence de 1348 parts, portant les numéros 1349 à 2696, à Monsieur Gilles ANTOINE en rémunération de son apport en numéraire.

Exercice social – Comptes sociaux.

La société clôture son exercice le 31 décembre de chaque année.
Le dernier exercice clos est celui du 31 décembre 2024.

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

Régime fiscal
La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Clause d'agrément et Agrément.

Aux termes de l'article 11 – MUTATIONS ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE – MUTATION PAR DECES des statuts, les parts sociales sont librement cessibles entre associés, toutes autres cessions, transmissions à quelque titre que ce soit et sous quelque forme que ce soit, démembrements à quelque titre que ce soit, gratuit ou onéreux, opérations de fusions, scissions, transmissions de l'universalité de patrimoine et autres sans exception ni réserve, tout nantissement de parts sociales, **sont soumises à l'agrément préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés** ;
Concernant la cession à Monsieur Paul BENEZECH ce dernier étant déjà associé, aucun agrément n'est nécessaire.
Concernant la cession à Mme Pilar BENEZECH, interviennent à l'instant :

- Monsieur Paul BENEZECH, ci-dessus plus amplement dénommé,
- Monsieur Gilles ANTOINE, ci-dessus plus amplement dénommé,

A l'effet d'autoriser la présente cession et d'agréer Madame Pilar BENEZECH, en qualité de nouvelle associée de la société.

Un extrait K Bis de la société demeure annexé (**Annexe n°1**).

2-/ 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.

3-/ DECLARATION DU CESSIONNAIRE.

Monsieur Paul BENEZECH déclare :

* être le gérant de la société et exercer cette fonction depuis de la constitution de la société ;

* être un associé fondateur ;

* et en conséquence, déclare être en possession et avoir parfaite connaissance de l'ensemble des documents sociaux, comptables et fiscaux.

Madame Pilar BENEZECH est l'épouse de M. BENEZECH, par suite elle déclare être en possession et avoir parfaite connaissance de l'ensemble des documents sociaux, comptables et fiscaux.

En conséquence, le CESSIONNAIRE dispense que soient ici rapportés les actifs de ladite société, son passif, ses engagements bilantiels, hors bilan, ses engagements contractuels, pour en avoir parfaite connaissance notamment par sa qualité d'associé fondateur de la société et de gérant.

4-/ COMPOSITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

La société est propriétaire exclusivement des biens et droits immobiliers ci-après désignés pour les avoir acquis de la société SPEED, société civile dont le siège est à PUYGOUZON (81990), La Barthe Vielle, aux termes d'un acte reçu par Me Charles FOURNIER, notaire à ALBI, avec la participation du notaire soussigné le 20 juin 2024.

DESIGNATION

Sur la commune de ALBI (81000), 7, chemin de Lapeyrouse,

Un bâtiment à usage de dépôt d'une superficie d'environ 300 m^2 au sol avec une annexe de 30 m^2 au sol environ, avec terrains attenants,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
KP	14	7 CHE DE LAPEYROUSE	0	05	70
KP	235	CHE DE LAPEYROUSE	0	00	22
KP	238	9 CHE DE LAPEYROUSE	0	00	74
KP	252	CHE DE LAPEYROUSE	0	01	24
KP	256	9 CHE DE LAPEYROUSE	0	00	08
KP	259	9 CHE DE LAPEYROUSE	0	00	72
Contenance totale			**0ha 08a 70ca**		

Le prix a été payé comptant sans prêt.

5/ LOCATION CONSENTIE PAR LA SOCIETE

Le CESSIONNAIRE déclare parfaitement connaître l'activité de la société et plus particulièrement, avoir parfaire connaissance qu'à ce jour elle n'a aucune activité 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

6-/ EMPRUNT, DETTES EN COURS

A ce jour, la **Société** n'est débitrice d'aucune dette autre que celles de la gestion courante de son patrimoine.

7-/ CAUTIONNEMENT - ENGAGEMENT DONNE OU RECU PAR LA SOCIETE

Le **CEDANT** déclare que :

. La société n'a consenti, aucune sûreté réelle en cours de validité, ni aucune sûreté personnelle de quelque nature que ce soit telle que, par exemple : caution, déclaration d'intention, garantie à première demande.

. La société n'a jamais bénéficié de subvention de quelque nature que ce soit.

. La société n'est partie ou engagée par aucun contrat ou engagement de quelque nature et de quelque durée que ce soit, ni partie à aucun contrat de quelque nature que ce soit, contenant une clause intuitu personae.

CECI EXPOSE ET DECLARE, il est passé à la cession de parts sociales, objet des présentes.

CESSION

1°) CESSION AU PROFIT DE M. PAUL BENEZECH.

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Paul BENEZECH qui accepte, les MILLE TROIS CENT QUARANTE SEPT (1347) parts sociales, numérotées de 1349 à 2695, qu'il détient dans la société civile immobilière AB PARK.

2°) CESSION AU PROFIT DE MME PILAR BENEZECH

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Madame Pilar BENEZECH qui accepte UNE (1) part sociale, numérotée de 2.696, qu'il détient dans la société civile immobilière AB PARK.

Lesdites parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du cessionnaire ainsi qu'il résulte d'un état des inscriptions délivrés par le Greffe du Tribunal de Commerce d'ALBI en date du 18 février 2025.

Il est précisé que le **CEDANT** entend céder l'intégralité des parts sociales lui appartenant dans le capital de ladite société, sans aucune exception ni réserve, malgré toute erreur ou omission dans la désignation qui précède.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par courrier en date du 26 décembre 2024, adressé au Notaire soussigné, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois a déclaré que ce qui suit textuellement rapporté :

«Par déclaration visée en référence, vous avez fait part de votre intention d'aliéner un bien situé dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain.

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que la Communauté d'agglomération de l'Albigeois renonce à l'exercice de son droit de préemption.

En conséquence, vous pouvez réaliser librement l'aliénation de votre bien, aux prix et conditions envisagés dans votre déclaration. »

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner et du courrier de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois demeurera ci-annexé (**Annexe n°2).**

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, et sous celles figurant aux présentes.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire des parts sociales dont s'agit à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la possession réelle.

Il participera et contribuera aux résultats sociaux à proportion des droits attachés aux parts cédées à compter de ce jour.

A cet effet, le **CEDANT** subroge le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations attachés aux parts présentement cédées.

Concernant les parts sociales cédées exclusivement, les parties conviennent que tous dividendes et autres produits quel qu'ils soient qui seraient distribués postérieurement à ce jour, à quelque titre que ce soit, reviendront intégralement au **CESSIONNAIRE**, en ce compris les bénéfices ou les pertes qui seraient distribués au titre de l'exercice en cours et des exercices antérieurs.

Le CESSIONNAIRE déclare, en conséquence, assumer seul l'intégralité de la fiscalité sur le revenu au titre du résultat fiscal de l'exercice social en cours afférent aux parts sociales cédées.

En outre, il est précisé qu'il n'a été délivré aucun titre représentatif des parts présentement cédées et que leur propriété résulte seulement des faits et actes relatés en l'exposé qui précède.

PRIX

1°) CESSION AU PROFIT DE MONSIEUR PAUL BENEZECH

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT TRENTE-QUATRE MILLE SEPT CENTS EUROS (134 700,00 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

2°) CESSION AU PROFIT DE MME PILAR BENEZECH

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

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

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

DETERMINATION DU PRIX

Le prix de cession ci-après, a été déterminé directement entre les parties d'un commun accord entre elles.

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

CEDANT et **CESSIONNAIRE** déclarent avoir convenu qu'il ne sera accordé aucune garantie à quelque titre que ce soit par le **CEDANT** au profit du **CESSIONNAIRE** et que le prix de la présente cession tient compte de l'absence de garantie.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article 1693 du Code Civil, le **CEDANT** déclare :

- seulement garantir l'existence des droits sociaux qu'il cède et non leur valeur ou la consistance du patrimoine de la société,
- ne consentir aucune garantie contractuelle mais demeure tenu de la garantie légale en pareille matière.

De son côté, le **CESSIONNAIRE** déclare expressément en toute connaissance de cause :

1°) - qu'il a parfaite connaissance des situations juridique, comptable, fiscale et financière de la société, de la valeur de ses titres et qu'il est en possession de tous les documents utiles à son information ;

- qu'il dispense le cédant de procéder à toutes déclarations concernant la société autres que celles faites en l'exposé qui précède, sur les situations juridique contractuelle, structurelle, financière, fiscale et autres et qu'en conséquence, il renonce en toute connaissance de cause au bénéfice de la garantie attachée aux déclarations concernant tant la société que les parts sociales cédées ;

- qu'il renonce en toute connaissance de cause au bénéfice de toutes garanties conventionnelles d'actif et de passif, garantie de bilan, d'actif net et autres de quelque nature qu'elle soit ;

- qu'il fait son affaire personnelle et sans recours contre le cédant à quelque titre que ce soit de la situation de la société et de la valeur de parts sociales cédées, le tout à ses risques et périls ;

- qu'il renonce aux garanties ci-dessus en toute connaissance des conséquences qui pourraient éventuellement en résulter ; qu'il a été informé préalablement aux présentes de celles-ci par le Notaire soussigné.

2°) Dispenser, à sa demande expresse, que soient au présent acte relatés les actifs et les passifs ainsi que les comptes et la gestion de la société. Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble de ces éléments ainsi qu'il l'a été dit en l'exposé qui précède.

3°) Il déclare avoir parfaite connaissance tant de la situation active que passive de la société en particulier des divers postes de passif à ce jour, des contrats et engagements souscrits par la société.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Les parties ont expressément convenu que le prix ci-dessus correspond tant au prix de cession des parts sociales qu'au montant du compte courant d'associé ouvert au nom de Monsieur Gilles ANTOINE dans les comptes de la société et qui pourrait exister à la clôture du bilan au 31 décembre 2025 à titre forfaire et quelque soit son montant.

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

NANTISSEMENT - LIBRE DISPOSITION

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.

Liberté de disposition

Sous réserve des dispositions de la loi et des statuts concernant l'agrément, le CEDANT déclare que les parts sociales dont s'agit ne font l'objet d'aucun engagement ou procédure visant à interdire, affecter ou restreindre leur libre disposition ; elles sont en particulier, libres de tout nantissement, gage ou autre sûreté, droit ou réclamation de tiers, elles ne font l'objet d'aucune promesse de vente, droit de préférence, pacte de préemption ou autre convention de quelque nature que ce soit, droit ou réclamation des tiers ou autre convention de quelque nature que ce soit, droit ou réclamation des tiers ou autre empêchement quelconque pouvant anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE.

Demeurera ci-annexé **Annexe n°3**, un état des nantissements des parts de la Société délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce d'ALBI en date du 18 février 2025 que ne révèle aucune inscription particulière.

DECLARATIONS

Le CEDANT déclare :

- que les parts cédées ne font l'objet d'aucun engagement ou procédure venant interdire, affecter ou restreindre leur libre disposition ; qu'elles sont entièrement libérées et qu'elles n'ont fait l'objet d'aucun amortissement ;

- que son état civil et sa situation matrimoniale sont exactement rapportés en tête des présentes et qu'ils n'ont subi aucune modification légale, judiciaire ou conventionnelle ;

- que la société dont les parts sont cédées n'est pas en état de cessation de paiement, ne fait pas l'objet de mesures relatives aux entreprises en difficultés prévues par la loi du 26 juillet 2005, ne fait pas l'objet de mesures de prévention des difficultés des entreprises, de mesures de sauvegarde ni de procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, ne fait pas l'objet de procédure collective résultant de la loi du 25 janvier 1985 et des textes subséquents ;

- qu'il est propriétaire des parts cédées en vertu des faits et actes relatés aux présentes ;

- qu'il jouit de son entière capacité civile et civique sans restriction et qu'il a la libre disposition des parts sociales cédées ;

- qu'il n'est partie à aucun contrat ou engagement lui interdisant ou lui restreignant le pouvoir de disposer des parts cédées, ni lui imposant de recueillir préalablement l'accord de son ou ses cocontractants à peine de résolution des présentes.

De son côté, le CESSIONNAIRE déclare :

- avoir la pleine capacité et civile sans restriction ;

- que son état civil et sa situation matrimoniale sont exactement rapportés en tête des présentes et qu'ils n'ont subi aucune modification légale, judiciaire ou conventionnelle ;

- qu'il est de nationalité française et qu'il a la qualité de résident en France ;

- ne pas être en état de redressement ou liquidation judiciaire ou de procédure similaire, ni être en état de cessation de paiement ;

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle d'ordre légal ou contractuel à la conclusion des présentes.

INTERVENTION DE LA GERANCE - DISPENSE DE SIGNIFICATION - OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient à l'instant même :

- Monsieur Paul BENEZECH, ci-dessus plus amplement dénommé,

Agissant ici en qualité de gérant de la société AB PARK, émettrice des parts cédées, lesquels, es-qualité, après avoir pris connaissance de la présente cession par la lecture qui leur en a été donnée par le notaire soussigné, déclare :

- que la société n'est partie à aucun engagement de quelque nature que ce soit comme à aucun contrat de quelque nature que ce soit, tels que, notamment, emprunt dont les termes prévoiraient, en cas de changement dans la propriété des parts sociales, soit une faculté de résiliation, soit une modification des conditions d'application, soit le versement d'une indemnité ;

- qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de la cession qui précède ;

- qu'il n'a jamais été signifié à la société sous quelque forme que ce soit notamment par voie extrajudiciaire, de nantissement judiciaire ou d'empêchement de quelque nature que ce soit à la libre disposition des parts cédées ;

- qu'aucun acte notarié ou sous seing privé constatant un nantissement des parts sociales, objet des présentes, n'a été signifié à la société et que la société n'est intervenue à aucun acte authentique pour accepter le nantissement de ces mêmes parts sociales. Ils déclarent, en outre, que l'assemblée générale de la société n'a donné son accord à aucun nantissement des parts présentement cédées ;

- que par suite de son intervention au présent acte authentique, tenir la société bien et valablement notifiée de la présente cession conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, **et la reconnait opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par ledit article.**

DEMISSION DE M. GILLES ANTOINE

Tous les associés sont présents ou représentés.

Monsieur Gilles ANTOINE 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.

MISE A JOUR DES STATUTS

Comme conséquence de la présente cession, rendue opposable à la société par suite de l'intervention au présent acte de la gérance,

Aux présentes, sont à l'instant intervenus et ont comparu Monsieur Paul BENEZECH et Madame Pilar BENEZECH , tous deux sus nommés, en leur qualité de seuls associés de la « **AB PARK** » **qui décident des modifications statutaires suivantes, avec effet de ce jour :**

1/ En préalable des statuts, pour tenir compte de la présente cession de parts, il est mis à jour l'identité des associés avec lesquels la société continue d'exister et il est ajouté un préambule mentionnant les statuts sont mis à jour suite au présent acte et à la présente décision.

2/ L'article 7 CAPITAL SOCIAL des statuts est supprimé et remplacé par celui-ci :

« ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : deux cent soixante-neuf mille six cents euros (269 600,00 eur).

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (269 600,00 EUR).

Il est divisé en 2696 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 2696 attribuées aux associés, savoir :

- à concurrence de 2.695 parts, portant les numéros 1 à 2.695, à Monsieur Paul BENEZECH.

- à concurrence de 1 part, portant le numéro 2.696, à Madame Pilar BENEZECH. »

3 / Suppression pure et simple, de l'intégralité du chapitre intitulé « **DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

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**. 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 titres sociaux cédés n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que la société est à prépondérance immobilière ;
- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

Calcul du droit d'enregistrement à la charge du **CESSIONNAIRE** :

Le **CESSIONNAIRE** déclare que l'assiette des droits de mutation est de **CENT TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (134 800,00 EUR).**

DROITS

Le taux du droit d'enregistrement étant fixé à 5 %, en conséquence, le montant dudit droit, à la charge du Cessionnaire, s'élève donc à :

134.800 € x 5 % = 6.740 €.

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 pour les avoir reçues lors de la constitution de la société en rémunération de son apport en numéraire.

La valeur d'origine de ces parts est de cent trente-quatre mille huit cents euros (134 800,00 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, compte tenu que le prix de cession est égal au prix d'attribution desdites parts lors de la constitution.

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

Pour le contrôle de l'impôt, le CEDANT déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts d'ALBI (81000), 209 rue du Roc, 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 demeure respective.

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.

SUIVENT LES SIGNATURES

Enregistré au SPFE du Tarn le 07/03/2025
Dossier n° 2025 00009529 2025 N 320
Reçu : 6 740 €

Copie Authentique sur 16 pages
Sans renvoi ni mot nul.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute

