

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
VALENCIENNES

Le 17/05/2024 Dossier 2024 00020306, référence 5924P03 2024 N 00826

Enregistrement : 9041 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Neuf mille quarante et un Euros

Montant reçu : Neuf mille quarante et un Euros

réf : A 2024 00037

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
Le SEIZE AVRIL

Maître Sébastien DORCHIE, titulaire d'un office notarial 059221 situé à LE
QUESNOY (Nord), 30 Place du Général Leclerc, notaire soussigné,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

CESSION DE PARTS SOCIALES

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Cédants

Monsieur Alain PIERREL, et Madame Alexandra GUDOWSKI, demeurant
ensemble à VALENCIENNES (59300), 57 boulevard Pater.

Nés, savoir :

Monsieur à ROUVIGNIES (59220), le 05 juin 1947.

Madame à VALENCIENNES (59300), le 15 décembre 1966.

Monsieur et Madame PIERREL mariés à la Mairie de ROUVIGNIES
(59220), le 27 juin 1992, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux
acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification
depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE CEDANT"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les
obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

2) Cessionnaire

La société dénommée "NORD 4X4 GROUP",

Société par actions simplifiée au capital de TRENTÉ MILLE EUROS
(30.000,00 €), dont le siège social est à TRITH SAINT LEGER (59125), 3 rue Paul
Eluard Zone Industrielle n°2.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VALENCIENNES
et identifiée sous le numéro unique d'identification 833 899 461.

AP AF P D. 1

Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"
D'AUTRE PART

Monsieur Alain PIERREL, époux de Madame Alexandra GUDOWSKI, demeurant à VALENCIENNES (59300), 57 boulevard Pater.

Né à ROUVIGNIES (59220), le 05 juin 1947.

Monsieur et Madame PIERREL mariés à la Mairie de ROUVIGNIES (59220), le 27 juin 1992, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant en qualité de gérant de la société pour donner son consentement à la présente cession de parts comme il sera dit ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le cédant :

- Monsieur Alain PIERREL et Madame Alexandra GUDOWSKI sont présents.

En ce qui concerne le cessionnaire :

- La SAS "NORD 4X4 GROUP", est représentée par Monsieur Jean-Baptiste DUSSEAUX, demeurant à HELESMES (59171), 46 rue Jean Jaurès, ici présent, agissant en qualité de Président de la SAS, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts et par Mademoiselle Sophienne PIERREL, demeurant à VALENCIENNES, 11 rue Salle le Comte, Résidence les Comtes du Hainaut, Bâtiment B, ici présente, agissant en qualité de Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts,

Agissant tous deux en qualité de seuls actionnaires de ladite SAS.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Préalablement à la cession de parts sociales faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

AP A.P. S. J.D. - 1

EXPOSE PREALABLE

Concernant la Société "AAJBS IMMO"

1° Constitution de la société - La société "AAJBS IMMO" a été constituée suivant acte sous seings privés en date à PRESEAU du 08 avril 2009, enregistré au SIE VALENCIENNES VAL DE SCARPE, le 10 avril 2009, bordereau n°2009/705 case 10.

La constitution de la société a été publiée dans un journal d'annonces légales paraissant dans le département du Nord.

La société a été immatriculée le 24 avril 2009 auprès du registre du commerce et des sociétés de VALENCIENNES sous le n°512 493 289.

Les statuts d'origine ont fait l'objet des modifications suivantes :

- Changement de siège social suivant assemblée générale extraordinaire en date du 21 mars 2018.

La société est actuellement gérée par Monsieur Alain PIERREL, cédant aux présentes, l'un des associés, nommé aux termes de l'article 16 des statuts.

2° Caractéristiques de la société - La société est de forme civile, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978.

Dénomination : "AAJBS IMMO",

Siège social : TRITH SAINT LEGER (59125), 3 rue Paul Eluard - Z.I. N°2.

Objet social : - L'acquisition de terrains, l'exploitation et leur mise en valeur par l'édification de bâtiments; l'exploitation par bail ou autrement de tous biens immeubles dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société .

Durée de la société : 50 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Capital social : NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €), divisé en 1800 parts sociales de CINQ EUROS (5,00 €) chacune.

Numérotation des parts : de 1 à 1800.

3° Répartition actuelle du capital social - Le capital social de la société est actuellement réparti entre les associés comme suit :

AP A.P. SP D.

Titulaire	Nombre de parts	Montant nominal	Montant total
Monsieur Alain PIERREL	675	5,00 €	3.375,00 €
Madame Alexandra PIERREL-GUDOWSKI	675	5,00 €	3.375,00 €
Monsieur Jean-Baptiste DUSSEAUX	360	5,00 €	1.800,00 €
Mademoiselle Sophienne PIERREL	90	5,00 €	450,00 €
TOTAL			9.000,00 €

4° Régime fiscal - La société est soumise au régime fiscal de l'impôt sur les sociétés.

COMPOSITION DU PATRIMOINE de la société AAJBS IMMO.

ACTIF

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Arnaud PIETTRE, notaire à SAINT AMAND LES EAUX, la société "AAJBS IMMO" a acquis de Monsieur Thibaut CLAVIER, demeurant à CAPELLE EN PEVELE, 39 rue de la Gare, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DESIGNATION

VALENCIENNES (Nord)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété situé à VALENCIENNES (59300), rue Salle le Comte,

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AR	166	11 rue Salle le Comte	29 a 63 ca
Contenance totale				29 a 63 ca

- Lot numéro 132 - Une cave en sous-sol dans le bâtiment A.
Et les 26/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Et les 137/100000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

- Lot numéro 147 - Un parking en sous-sol dans le bâtiment B.
Et les 148/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Et les 814/100000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

- Lot numéro 164 - Un appartement au deuxième étage du bâtiment B, de type 2b comprenant : une entrée privative, placard, cuisine, séjour, dégagement, une chambre, rangement, bains, W.C., cellier.
Et les 1912/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Et les 10527/100000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

AP A.P. S.D. 1

II - Aux termes d'un acte reçu par Maître HERVIEU, notaire à VALENCIENNES, le 17 juin 2010, la société "AAJBS IMMO" a acquis de société dénommée "S.C.I. V.P.I", société civile immobilière au capital de 304,90 €, dont le siège est à VALENCIENNES, 8 Place Victor Hugo, identifiée sous le numéro SIREN 382 525 590 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VALENCIENNES, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte, l'immeuble dont a désignation suit :

DESIGNATION

VALENCIENNES (Nord)

Un immeuble à usage professionnel situé à TRITH SAINT LEGER (59125), Zone industrielle n°2,

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	257		27 a 18 ca
Contenance totale				27 a 18 ca

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions de l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme, la présente cession ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu à l'article L.211-1 du même code le patrimoine de la société civile immobilière AAJBS IMMO étant constitué de deux unités foncières ainsi qu'il est dit ci-dessus.

DECLARATION RELATIVE A LA SANTE PUBLIQUE

S'agissant d'une cession de parts sociales ou d'actions, les parties, et plus particulièrement le cessionnaire, ont dispensé le notaire soussigné, de faire procéder aux diagnostics techniques d'usage en matière de vente immobilière, le cessionnaire ayant déclaré parfaitement connaître la situation du bien ci-dessus désigné à ce sujet déchargeant le cédant et le Notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

OCCUPATION

S'agissant des conditions d'occupation des immeubles sus désignés, les parties, et plus particulièrement le cessionnaire, ont dispensé le notaire soussigné, de les relater aux présentes, le cessionnaire ayant déclaré parfaitement les connaître et décharger le Notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

AP A.P. SP D. 1

PASSIF

PRET CONTRACTE PAR LA SOCIETE

Pour financer l'acquisition des biens et droits immobiliers situés à VALENCIENNES rue Salle le Comte, ci-dessus désignés, la société a contracté auprès de la banque "BNP PARIBAS", un prêt immobilier d'un montant initial de 129.000,00 €.

Le cessionnaire reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie de cet acte ainsi que du tableau d'amortissement.

Le cédant déclare que la SCI "AAJBS IMMO" est à jour de ses remboursements.

Cela exposé, il est passé ainsi qu'il suit à la cession de parts de la société "AAJBS IMMO" et de créance convenues directement entre les parties.

OBJET DU CONTRAT

Le cédant, cède par les présentes, au cessionnaire qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, les MILLE TROIS CENT CINQUANTE (1350) parts sociales d'une valeur unitaire de CENT TRENTE-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIMES (133,94 €) chacune portant les n° 1 à 1350 qu'il possède dans la société "AAJBS IMMO", ci-dessus visée, intégralement libérées.

Au moyen de la présente cession, le cédant subroge le cessionnaire dans tous ses droits et actions envers la société émettrice, attachés aux parts cédées.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le cédant est propriétaire des parts faisant l'objet de la présente cession, par suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de la constitution de la société en rémunération de son apport en numéraire.

AGREMENT

Tous les associés étant présents en qualité de cédant et de cessionnaire aux présentes, ils donnent leur agrément à la cession de parts au profit du cessionnaire ci-dessus désigné.

TRANSFERT DE PROPRIETE ET JOUISSANCE

Le cessionnaire aura la propriété des parts cédées à compter de ce jour et jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts.

Il participera ou contribuera aux résultats sociaux qui seront arrêtés le 31 décembre 2024 à proportion des droits attachés aux parts cédées depuis le 01 janvier 2024, premier jour de l'exercice en cours.

AP A-P R.D.

Il aura par conséquent seul droit aux dividendes mis en distribution lors de l'exercice en cours ou lors des exercices ultérieurs.

CONDITIONS DE LA CESSION

Les parts sociales présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat. Leur titre résulte des statuts de la société ou de la cession de parts dont une copie a été remise au cessionnaire.

Au moyen de la présente cession, les cédants subrogent le cessionnaire dans tous ses droits et actions vis-à-vis de la société "AAJBS IMMO".

Le cessionnaire s'engage de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'associé.

Il bénéficiera en contrepartie de tous les avantages conférés aux associés par le pacte social et pourra participer à toutes délibérations, accepter toutes fonctions et exercer tous droits et actions résultant de la possession des parts présentement cédées.

VALEUR VENALE DE LA PART SOCIALE

La valeur vénale de la part sociale est fixée à ~~MILLE TROIS CENT CINQUANTE~~ **EUROS (1.350,00 €)**.

La méthode de calcul retenue à l'unanimité par les associés pour cette évaluation est basée sur la valeur mathématique et tient compte des données comptables de la société.

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance de cette méthode d'évaluation, reconnaissent que le notaire rédacteur n'y a pris part en aucune façon et renoncent à toute contestation ou réclamation à venir quant à cette valeur de mutation qu'ils acceptent sans réserve.

PRIX DE CESSION

La présente cession est conclue moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE HUIT CENT DIX-NEUF EUROS (180.819,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Aucun versement comptant n'est effectué ce jour au cédant.

CONDITIONS DU PAIEMENT A TERME

Le cessionnaire s'oblige à payer ce prix au cédant en soixante (60) paiements égaux de TROIS MILLE TREIZE EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (3.013,65 €) de capital chacun, dont le premier viendra à échéance le 05 mai 2024, le second le 05 juin 2024 et ainsi de suite, de mois en mois, jusqu'au dernier paiement le 05 avril 2029.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

+ CENT TRENTE-TROIS
EUROS ET QUATRE-
VINGT-QUATRE
CENTIMES (133,94€)

D. AP
A.P.
S.P.

AP

A.P.

S.P. D. 7

Intérêts éventuels - En cas de non-paiement à la date prévue, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure quelconque, les sommes dues seront productives d'intérêts au taux de trois pour cent (3%) l'an.

En cas de non-paiement d'une année entière d'intérêts, ceux échus se capitaliseront et produiront eux-mêmes des intérêts, aux mêmes taux et conditions.

Il est précisé que le cessionnaire ne pourra pas se prévaloir de la présente clause pour ne pas respecter ses engagements.

Il est expressément convenu ce qui suit :

- Tous paiements en principal et intérêts auront lieu entre les mains du cédant.
- Le cessionnaire pourra se libérer par anticipation, en totalité ou par fraction d'un minimum de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), sans préavis ni indemnité.

Les paiements anticipés s'appliqueront d'abord sur les échéances les plus éloignées.

- Cette somme deviendra immédiatement et de plein droit exigible si bon semble au cédant :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'une seule fraction de capital et quinze jours après un simple commandement resté infructueux ;

En cas de faillite, redressement, liquidation judiciaire, cessation de paiement ou procédures similaires concernant le cessionnaire ;

En cas de revente totale ou partielle, amiable ou forcée, d'échange ou d'apport en société des parts sociales ou des actions présentement cédées ;

- En cas d'inexécution d'une seule condition de la présente cession.

- En cas de nouvelle cession des parts sociales ou des actions avant la complète libération du cessionnaire, celui-ci devra verser et remettre au cédant, la totalité de la partie du prix de cette nouvelle cession qui lui sera payée comptant et il sera tenu de déléguer audit cédant, à due concurrence et par imputation sur les premières échéances, le solde du prix de cette nouvelle cession.

A défaut d'inexécution de cette clause, le solde du prix restant dû deviendra exigible de plein droit huit jours après une sommation restée infructueuse.

DISPENSE INSCRIPTION DE NANTISSEMENT

Pour garantir au cédant le paiement des sommes qui lui sont dues en vertu des présentes, en capital, frais et accessoires, le CESSIONNAIRE déclare affecter en nantissement au profit du cédant, qui accepte, les parts sociales ou les actions lui appartenant dans la société ci-dessus désignée.

En dépit des conseils et de l'avis du notaire soussigné, le CEDANT a requis expressément celui-ci de ne pas formaliser ladite inscription, se réservant le droit de le faire ultérieurement aux frais exclusifs du CESSIONNAIRE.

DECLARATIONS PREALABLES

1°/ Constitution, fonctionnement et capital social de la société

Ainsi qu'il a été dit dans l'exposé préalable, la société a été régulièrement constituée et immatriculée. Les procès-verbaux et délibérations comportent toutes les signatures requises et sont consignés dans les registres exigés par la loi.

AP A.P. S.D. 1

Son fonctionnement et son activité sont conformes aux statuts en vigueur, dont une copie certifiée conforme par le gérant a été remise avant ce jour au cessionnaire qui le reconnaît, ainsi qu'aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables. Elle bénéficie également de toutes les autorisations administratives ou autres lui permettant de détenir ses actifs et d'exercer ses activités.

La société ne détient ni filiale ni participation dans une société ou un groupement pouvant entraîner sa responsabilité.

Elle n'est pas en état de cessation des paiements ou frappée d'une procédure d'alerte ou de sauvegarde. Elle ne fait l'objet d'aucune procédure collective au titre des lois relatives à la prévention ou au traitement des entreprises en difficulté et n'est pas sous la menace d'une telle procédure, notamment de redressement ou de liquidation judiciaire.

Les droits cédés sont libres de toute sûreté, gage, nantissement, charge, obligation ou privilège et ne font l'objet d'aucune limitation quant à leur libre disposition.

Le capital social de la société est entièrement libéré. Il n'existe pas d'options, promesses ou autres contrats et engagements en vigueur prévoyant l'émission ou l'achat de parts, d'actions, d'obligations ou d'autres titres ou valeurs mobilières.

Aucune décision n'a été prise en vue de l'émission de droits nouveaux.

2°/ Documents comptables

Les comptes annuels du dernier exercice clos en date du 31 décembre 2023, dont un exemplaire régulièrement approuvé a été remis au cessionnaire préalablement aux présentes ainsi qu'il le reconnaît expressément, ont été établis conformément aux normes comptables en vigueur et représentent ainsi de la façon la plus fidèle et complète la situation de la société à la date d'arrêté, notamment les résultats de ses activités. Les comptes ont été établis sans modification des méthodes comptables par rapport aux exercices sociaux antérieurs.

Hormis ce qui figure dans les documents comptables, la société n'a pas de dettes, passifs, obligations qu'elles soient légales, contractuelles ou éventuelles, de nature fiscale, commerciale ou administrative, ni d'engagements hors bilan.

Toutes les créances, encaissements, obligations, engagements et stocks ont été régulièrement comptabilisés ou provisionnés. En conséquence, il n'existe aucun passif connu, échu ou à échoir, déterminé ou à déterminer, qui ne soit reflété dans les comptes. Les amortissements et les provisions sont suffisants et ont été effectués conformément à la réglementation applicable et au principe de prudence.

3°/ Actifs

La société a la pleine propriété à ce jour de tous les biens meubles et immeubles, corporels et incorporels figurant au bilan susvisé.

Tous ces actifs sont en bon état d'utilisation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale, et sont libres de tout droit de préemption, option, privilège, nantissement, revendication ou autre droit de tiers ou autres charges ou restrictions de toute nature, sous réserve des éventuelles inscriptions révélées dans l'état des inscriptions et privilèges pour la société, datant de moins d'un mois annexé aux présentes.

Biens immobiliers et baux commerciaux - Les biens sociaux ne font l'objet

AP A.P

88 D-1

d'aucune sûreté réelle, servitude ou droit quelconque, ni d'aucune mesure d'expropriation.

Actifs corporels - Les actifs corporels sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition diminué des amortissements calculé conformément aux usages de la profession. Ils sont conforme aux normes législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles relatives à la sécurité.

Créances - Toutes les créances figurant aux comptes sont normalement recouvrables dans les délais habituels ou ont été suffisamment provisionnées s'agissant des créances douteuses.

4°/ Impôts et charges sociales

La société s'est conformée et se conforme toujours à la réglementation fiscale en vigueur.

A la date des présentes, tous les impôts directs ou indirects exigibles ont été intégralement payés ou correctement provisionnés.

Il n'existe à ce jour aucune réclamation, demande de renseignement ou contestation de la part des autorités fiscales et la société n'a reçu aucun avis concernant un contrôle ou une vérification en cours ou à venir.

Dans le cadre des durées imposées par l'administration fiscale, la société dispose des livres comptables et outils informatiques nécessaires pour pouvoir retracer les événements passés, pour déterminer les obligations fiscales résultant de la présente cession ou de la réalisation d'actifs lui appartenant à la date d'arrêté des comptes ou qu'elle aurait acquis entre cette date et la date des présentes.

5°/ Dettes

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la société n'a souscrit aucun engagement hors bilan et en particulier n'a donné aucune garantie sous quelque forme que ce soit portant sur l'exécution d'obligations contractées par des tiers (y compris associés, actionnaires, mandataires sociaux ou membres de leur personnel), à l'exception de ce qui figure dans le bilan et le compte de résultats susvisés.

L'ensemble des dettes financières de la société (tant à l'égard des établissements de crédit qu'à l'égard de tout tiers) figurent dans les comptes et dans l'état des dettes. La présente cession n'a pas pour effet de rendre l'une quelconque de ces dettes exigibles avant leur terme normal.

La société n'a, à la date des présentes, accordé aucune caution, aucun aval ni aucune garantie ou sûreté d'aucune sorte. Elle ne bénéficie d'aucune caution, d'aucun aval ni d'aucune garantie ou sûreté d'aucune sorte sauf ce qui figure aux comptes.

Sous la même exception, le garant n'a donné aucun engagement personnel et il n'existe aucun engagement d'un tiers garantissant le paiement de dettes de la société, que ce soit sous forme de cautionnement, d'aval ou autrement à l'exception :

- d'un cautionnement solidaire consenti par Monsieur et Madame PIERREL-GUDOWSKI, cédants aux présentes, et par Monsieur Jean-Baptiste DUSSEAUX et Mademoiselle Sophie PIERREL, autres associés de la SCI AAJBS IMMO, en garantie du remboursement du prêt contracté auprès de la BNP PARIBAS pour acquérir les biens et droits immobiliers sus désignés.

Le cédant reconnaît que la présente cession ne met pas fin à cet engagement.

AP A.P. S.D.I.

Par conséquent, il s'engage expressément et de façon irrévocable à garantir le cessionnaire, à compter de ce jour, de toute somme impayée qu'il serait amené à régler au titre de son engagement de caution.

Toutefois, les associés s'engagent à tout mettre en œuvre auprès des créanciers concernés afin d'obtenir leur accord exprès pour le désengagement du cédant et à le tenir dûment informé de l'aboutissement de leurs démarches.

6°/ Assurances et litiges

La liste complète des polices d'assurance de la société, souscrites auprès de compagnies notoirement solvables, a été remise, dès avant ce jour, par le cédant au cessionnaire qui le reconnaît.

Les risques garantis sont estimés suffisants par le garant pour couvrir les sinistres qui pourraient se révéler sur les activités, actifs et responsabilités de la société.

Toutes les primes relatives à ces polices d'assurance ont été régulièrement payées et les clauses des contrats respectées. Aucune notification de résiliation, de litige ou d'augmentation de primes autres que les révisions normales n'a été reçue ou n'est susceptible d'intervenir.

Il n'existe aucun procès, arbitrage, procédure administrative, litige ou autre réclamation en cours ou à venir à l'exception de ce qui peut être mentionné en annexe.

7°/ Gestion des affaires depuis la date d'arrêté des comptes

Depuis la date d'arrêté des comptes et jusqu'à la signature des présentes, les affaires sociales se sont poursuivies comme par le passé et il ne s'est pas produit d'événements de nature à affecter de manière importante et défavorable la situation financière de la société, son activité, ses conditions de fonctionnement, sa valorisation et ses perspectives de rentabilité ou l'intérêt que le cessionnaire peut avoir à acquérir les droits sociaux.

Le cédant déclare et garantit que la société a été gérée raisonnablement et conformément au cours normal des affaires.

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le notaire a averti le cessionnaire, dès avant ce jour, qu'une convention de garantie sert à garantir le cessionnaire de tout passif ou de toute diminution d'actif constatés postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève d'un événement antérieur à la cession.

Le cessionnaire, déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société, accepte la présente cession, sans garantie d'actif et de passif du cédant.

Il déclare également avoir été informé des conséquences de l'absence de garantie de passif au regard des seules garanties légales dues par le cédant et décharge expressément le Notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

CESSION DE DETTE - DELEGATION - COMPTE COURANT

AP A.P. S S ?

Cession de créance - De l'arrêté de compte de la société "AAJBS IMMO", à ce jour, il résulte que le compte courant du cédant ressort à :

- SOIXANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (63.222,81 €) en ce qui concerne Monsieur Alain PIERREL

- et CINQUANTE-SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (56.188,18 €) en ce qui concerne Madame Alexandra PIERREL.

Par les présentes, le cédant cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée ainsi que celle de la solvabilité actuelle de la société, au cessionnaire, qui accepte, le montant de sa créance contre la société "AAJBS IMMO" au titre du compte courant sus-énoncé.

Cette cession est consentie moyennant le prix de :

- SOIXANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (63.222,81 €) en ce qui concerne Monsieur Alain PIERREL

- et CINQUANTE-SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (56.188,18 €) en ce qui concerne Madame Alexandra PIERREL.

Aucun versement comptant n'est effectué ce jour au cédant.

Le cessionnaire s'oblige à payer ce prix au cédant, savoir :

- En ce qui concerne la somme de SOIXANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (63.222,81 €) due à Monsieur Alain PIERREL en cinquante-neuf (59) paiements égaux de MILLE CINQUANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-ET-ONZE CENTIMES (1.053,71 €) de capital chacun, dont le premier viendra à échéance le 05 mai 2024, le second le 05 juin 2024 et ainsi de suite, de mois en mois, jusqu'au 05 mars 2029, puis un dernier paiement de MILLE CINQUANTE-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (1.053,92 €) le 05 avril 2029..

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

- En ce qui concerne la somme de CINQUANTE-SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (56.188,18 €) due à Madame Alexandra PIERREL en cinquante-neuf (59) paiements égaux de NEUF CENT TRENTE-SIX EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (936,47 €) de capital chacun, dont le premier viendra à échéance le 05 mai 2024, le second le 05 juin 2024 et ainsi de suite, de mois en mois, jusqu'au 05 mars 2029, puis un dernier paiement de NEUF CENT TRENTE-SIX EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (936,45 €) le 05 avril 2029..

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Intérêts éventuels - En cas de non-paiement à la date prévue, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure quelconque, les sommes dues seront productives d'intérêts au taux de trois pour cent (3%) l'an.

AP

AP

88.1

En cas de non-paiement d'une année entière d'intérêts, ceux échus se capitaliseront et produiront eux-mêmes des intérêts, aux mêmes taux et conditions.

Il est précisé que le cessionnaire ne pourra pas se prévaloir de la présente clause pour ne pas respecter ses engagements.

Il est expressément convenu ce qui suit :

- Tous paiements en principal et intérêts auront lieu entre les mains du cédant.
- Le cessionnaire pourra se libérer par anticipation, en totalité ou par fraction d'un minimum de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €), sans préavis ni indemnité.

Les paiements anticipés s'appliqueront d'abord sur les échéances les plus éloignées.

- Cette somme deviendra immédiatement et de plein droit exigible si bon semble au cédant :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'une seule fraction de capital et quinze jours après un simple commandement resté infructueux ;

En cas de faillite, redressement, liquidation judiciaire, cessation de paiement ou procédures similaires concernant le cessionnaire ;

En cas de revente totale ou partielle, amiable ou forcée, d'échange ou d'apport en société des parts sociales ou des actions présentement cédées ;

- En cas d'inexécution d'une seule condition de la présente cession.

- En cas de nouvelle cession des parts sociales ou des actions avant la complète libération du cessionnaire, celui-ci devra verser et remettre au cédant, la totalité de la partie du prix de cette nouvelle cession qui lui sera payée comptant et il sera tenu de déléguer audit cédant, à due concurrence et par imputation sur les premières échéances, le solde du prix de cette nouvelle cession.

A défaut d'inexécution de cette clause, le solde du prix restant dû deviendra exigible de plein droit huit jours après une sommation restée infructueuse.

DISPENSE INSCRIPTION DE NANTISSEMENT

Pour garantir au cédant le paiement des sommes qui lui sont dues en vertu des présentes, en capital, frais et accessoires, le CESSIONNAIRE déclare affecter en nantissement au profit du cédant, qui accepte, les parts sociales ou les actions lui appartenant dans la société ci-dessus désignée.

En dépit des conseils et de l'avis du notaire soussigné, le CEDANT a requis expressément celui-ci de ne pas formaliser ladite inscription, se réservant le droit de le faire ultérieurement aux frais exclusifs du CESSIONNAIRE.

Le cessionnaire disposera, à compter de ce jour, de la créance ainsi cédée comme de chose lui appartenant en toute propriété, par le seul fait des présentes, et il aura le droit de toucher le montant en capital de la créance cédée de la société "AAJBS IMMO" suivant les modalités arrêtées aux statuts ou dans une assemblée générale postérieure.

À l'effet de quoi, le cédant met et subroge le cessionnaire, sans autre garantie que celle sus exprimée, dans tous les droits et actions résultant à son profit de sa qualité de créancier de la Société "AAJBS IMMO".



OPPOSABILITE DE LA CESSION

Monsieur Alain PIERREL, agissant en qualité de gérant de la société "AAJBS IMMO" déclare, ès-qualités, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter les cessions de parts et de créance dont s'agit, en vue de leur opposabilité à la société et par conséquent, dispenser les parties de la signification par acte de commissaire de justice. Monsieur Alain PIERREL déclare, en outre, qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

CHANGEMENT DE GERANT

Démission du gérant - Monsieur Alain PIERREL n'ayant plus de parts dans la société "AAJBS IMMO" démissionne à l'instant même de ses fonctions de gérant, ce jour, ce qui est accepté par les autres associés ici présents qui lui donnent quitus de sa gestion, sans qu'il en résulte une quelconque conséquence sur la clause de garantie de passif ci-dessus éventuellement stipulée.

Nomination du gérant - Après concertation, Monsieur Jean-Baptiste DUSSEAUX né à SAINT SAULVE le 28 décembre 1987 demeurant à HELESMES (59171), 46 rue Jean Jaurès, ici présent et intervenant à l'instant même est nommé gérant de la société pour une durée indéterminée par les autres associés ici présents, ce qui est accepté par lui. Le nouveau gérant exercera ses fonctions conformément aux pouvoirs qui lui sont dévolus à l'article 16 des statuts.

Déclarations - précédent gérant et nouveau gérant, déclarent l'un et l'autre qu'il n'existe entre leurs mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

Opposabilité à la société - Monsieur Jean-Baptiste DUSSEAUX, nouveau gérant de la société "AAJBS IMMO", déclare, ès qualités, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter les cessions de parts et de créances dont s'agit, en vue de leur opposabilité à la société et par conséquent, dispenser les parties de la signification par acte de commissaire de justice.

Modifications statutaires - Suite à la cession de parts sociales qui précède et au changement de gérance, les associés, décident d'un commun accord d'apporter les modifications suivantes aux statuts :

a) L'article 7 « Capital social » est rédigé comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €), divisé en 1800 parts sociales de CINQ EUROS (5,00 €) chacune numérotées de 1 à 1800 attribuées aux associés, savoir :

BB A.P. BB D.

Titulaire	Nombre de parts	Montant nominal	Montant total
La SAS "NORD 4X4 GROUP"	1350	5,00 €	6.750,00 €
Monsieur Jean-Baptiste DUSSEAUX	360	5,00 €	1.800,00 €
Mademoiselle Sophienne PIERREL	90	5,00 €	450,00 €
TOTAL			9.000,00 €

b) Monsieur Jean-Baptiste DUSSEAUX est nommé gérant de la société "AAJBS IMMO". L'article 16 des statuts sera modifié en conséquence.

Article 16

Monsieur Jean-Baptiste DUSSEAUX est nommé gérant pour une durée indéterminée.

Le reste demeure sans changement

DECLARATIONS

Les cédant et cessionnaire déclarent :

Qu'ils sont nés et mariés comme indiqué en tête des présentes,

Qu'ils disposent de la pleine capacité civile,

Qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des changes.

De son côté, le cédant 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,

Que la société n'est assujettie à aucune procédure collective.

Que la société est en règle avec toute réglementation applicable en ce qui concerne les biens appartenant à la société et aux installations y étant attachées,

FISCALITE - FORMALITES

Enregistrement - Le présent acte sera enregistré au service des impôts de VALENCIENNES.

Fiscalité - Le cédant déclare que la société dont dépendent les parts cédées est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 I-2° du Code général des impôts.

Projet de liquidation -

$180.819,00 \text{ €} \times 5\% = 9.040,95 \text{ €}$

Déclaration de plus-values - Le présent acte de cession de parts sociales ou d'actions constitue fiscalement une cession à titre onéreux de droits imposables au titre de l'article 150 0-A du Code général des impôts.

En effet, elle est consentie par une personne physique dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé.

Le cédant reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, que la cession est susceptible d'être taxée à l'impôt sur le revenu, sous réserve des exonérations en

AP A.P. SP JD.1

vigueur, dans les conditions prévues aux articles 150 0-A et suivants.

La déclaration de plus-value éventuelle s'effectuera sur l'imprimé 2074 à l'appui de la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042.

JOURNAL D'ANNONCES LEGALES - GREFFE - POUVOIRS

Journal d'annonces légales - La nomination du nouveau gérant sera publiée sur un support habilité à recevoir des annonces légales dans le département.

Greffes du tribunal de commerce - Une copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce, le cas échéant via le guichet unique électronique, en annexe au registre du commerce et des sociétés conformément à l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 en vue de son opposabilité aux tiers.

Pouvoirs - Tous pouvoirs sont donnés au gérant de la société, à tout clerc ou collaborateur de l'étude, et à tout porteur d'une copie authentique des présentes, en vue de l'accomplissement de toutes formalités postérieures à la régularisation des présentes.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10

AR D.P. 88 JD-1

février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

REMISE DE PIECES

Le cessionnaire reconnaît avoir reçu en communication tous les documents relatifs à la société :

- les documents se rapportant à la constitution de la société et aux modifications statutaires subséquentes,
- la liste des associés à ce jour,
- une copie des baux en cours.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, au cessionnaire, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du cédant.

AP A. P SP D-1

FRAIS

Les droits, frais et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le cessionnaire qui s'oblige à les acquitter.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les soussignés font élection de domicile en leur demeure respective.

LECTURE DES LOIS AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre lettre contenant une augmentation de prix.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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,

JP

A.P.

SD - 1

- 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 l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

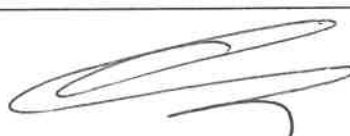
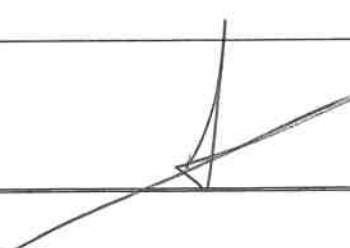
1

A.P. SED.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT pages.

Fait et passé à Le Quesnoy,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois : <i>un</i> - Mots rayés nuls : <i>une</i> - Chiffres rayés nuls : <i>deux</i> - Lignes entières rayées nulles : <i>deux</i> - Barres tirées dans les blancs : <i>deux</i>	Paraphes <i>JD</i> <i>SP</i> <i>Ar P</i> <i>AP</i> <i>/</i>
--	--

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
<i>AP</i>	Monsieur Alain PIERREL Cédant	
<i>AP</i>	Madame Alexandra GUDOWSKI Cédant	
<i>JD</i> <i>SP</i>	Monsieur Jean-Baptiste DUSSEAUX, Et Mademoiselle Sophienne PIERREL, représentant la société NORD 4X4 GROUP Cessionnaire	 
<i>/</i>	Maître Sébastien DORCHIE Notaire	

**POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur VINGT ET UNE (21) pages,
réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction
exacte de l'original, par le notaire soussigné.**

Fait à LE QUESNOY, le 14 mai 2024



