Enregistré SPFE Caen 1
14/02/2023
Dossier 2023 11909
Réf. 2023N 472
droits 125 €

réf : B 2019 14852 / JNI/SBO/ID

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE VINGT JANVIER

Maître Johan NICOLAS Notaire soussigné, au nom de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "803 NOTAIRES BESSIN" dont le siège est à LE MOLAY LITTRY (Calvados), 31, rue de la Gare

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

CESSION DE PARTS SOCIALES

IDENTIFICATION DES PARTIES

Cédants

1) Madame Anne-Marie Colette DURAND, pharmacienne, demeurant à EMIEVILLE (14630), 52 rue du manoir.

Née à VERSAILLES (78000), le 02 juin 1966.

Divorcée en uniques noces de Monsieur Benoît Marie Alain RIME, suivant convention de divorce déposée au rang des minutes de Maître Johan NICOLAS, notaire à LE MOLAY (14330), le 28 septembre 2018.

Ayant conclu avec Monsieur Samuel LEPAGNEUL, demeurant à EMIEVILLE (14630), 52 rue du manoir, né à ALENCON (61000), le 15 mars 1971 un **pacte civil de solidarité**, ayant fait l'objet d'une déclaration conjointe auprès de l'officier de l'état-civil de la mairie de EMIEVILLE (14630), le 02 décembre 2020, ainsi qu'il apparaît sur l'exemplaire en sa possession, lequel déclare que ledit pacte n'a pas été modifié depuis.

De nationalité française.

2) Madame Pauline Elisabeth Colette RIME, architecte, demeurant à EMIEVILLE (14630), 52 rue du Manoir.

Née à PARIS 17ème arrondissement (75017), le 28 janvier 1998.

Célibataire.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

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

Cessionnaire

Monsieur Samuel Yvan David LEPAGNEUL, cavalier jeunes chevaux, demeurant à EMIEVILLE (14630), 52 rue du Manoir.

Né à ALENCON (61000), le 15 mars 1971.

Divorcé en uniques noces de Madame Nathalie Paulette Renée THOMAS, suivant jugement du Tribunal de grande instance de CAEN, en date du 20 novembre 2019.

Ayant conclu avec Madame Anne-Marie Colette DURAND, demeurant à EMIEVILLE (14630), 52 rue du Manoir, née à VERSAILLES (78000), le 02 juin 1966,

Un **pacte civil de solidarité**, ayant fait l'objet d'une déclaration conjointe auprès de l'officier de l'état-civil de la mairie de EMIEVILLE (14630), le 02 décembre 2020, ainsi qu'il apparaît sur l'exemplaire en sa possession, lequel déclare que ledit pacte n'a pas été modifié depuis.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Déclarant réaliser la présente acquisition de parts et portions indivises pour son seul compte, et que ces parts et portions indivises seront sa propriété exclusive conformément aux dispositions de l'article 515-5 du Code civil.

Ci-après dénommé "LE CESSIONNAIRE"
D'AUTRE PART

Intervenants

1) Madame Anne-Marie Colette DURAND, pharmacienne, demeurant à EMIEVILLE (14630), 52 rue du manoir.

Née à VERSAILLES (78000), le 02 juin 1966.

Ayant conclu avec Monsieur Samuel LEPAGNEUL, demeurant à EMIEVILLE (14630), 52 rue du manoir, né à ALENCON (61000), le 15 mars 1971,

Un **pacte civil de solidarité**, ayant fait l'objet d'une déclaration conjointe auprès de l'officier de l'état-civil de la mairie de EMIEVILLE (14630), le 02 décembre 2020, ainsi qu'il apparaît sur l'exemplaire en sa possession, lequel déclare que ledit pacte n'a pas été modifié depuis.

De nationalité française.

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

2) Madame Pauline Elisabeth Colette RIME, architecte, demeurant à EMIEVILLE (14630), 52 rue du Manoir.

Née à PARIS 17ème arrondissement (75017), le 28 janvier 1998.

Célibataire.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Intervenant en qualité de co-gérante 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 :

- Madame Anne-Marie DURAND est présente.

Il s'interdit de procéder à l'exploitation en faire-valoir direct des biens dont il est propriétaire et assurera leur gestion en les donnant en location par bail rural à long terme dans les conditions prévues aux articles L416-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Durée de la société : 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Capital social : CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €), divisé en 100 parts sociales de CINQUANTE EUROS (50,00 €) chacune.

Numérotation des parts : de 1 à 100.

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

Titulaire	Nombre de parts	Montant nominal	Montant total
Madame Anne-Marie DURAND	99	50 €	4 950,00 €
Madame Pauline RIME	1	50 €	50,00 €
TOTAL			5 000,00 €

4° Régime fiscal - La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

5° Pièces annexées aux présentes :

Sont demeurés ci-annexés :

- la copie des statuts du GFA "CHEZNOUS" ;
- un extrait Kbis de la société ;
- le certificat de non faillites.

COMPOSITION DU PATRIMOINE DU GFA CHEZ NOUS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Danielle LALLEMAND-AMELINE, notaire à SALINE (14670), 2 Rue de l'Avenir, TROARN, le 14 août 2018, publié au service de la publicité foncière de CAEN 2, volume 2018P, n° 4541, la société GFA CHEZNOUS a acquis les biens immobiliers suivants :

Commune de EMIEVILLE (Calvados)

A EMIEVILLE (14630), 52 rue du Manoir, un ensemble immobilier comprenant :

- une maison à usage d'habitation comprenant :

. sous-sol : dégagement, caves, chaufferie et caveau.

. rez-de-chaussée : entrée, wc, salle à manger-salon, cuisine, une chambre avec coin douche.

. étage : palier avec rangements, quatre chambres, salle d'eau.

. grenier au-dessus.

- bâtiments d'exploitation à usage de box, remise, hangar.
- herbage.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	0009	LE PRE A LA DAME	01 ha 78 a 35 ca
	A	0183	LA COUR DE LA DAME	02 ha 27 a 93 ca
	A	0010	LE PETIT PRE	11 a 73 ca
	A	0011	52 RUE DU MANOIR	40 a 50 ca

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	0012	LA COUR DE LA DAME	28 a 65 ca
			Contenance totale	04 ha 87 a 16 ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-annexé.

INFORMATION DE LA S.A.F.E.R.

Conformément aux dispositions de l'article L.141-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, la S.A.F.E.R. doit être préalablement informée de toute cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers, tels que des biens ruraux, des exploitations agricoles ou forestières, des actions ou des parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole.

Les présentes entrant dans le champ d'application dudit article ont été préalablement notifiées à la S.A.F.E.R..

DECLARATION RELATIVE A L'AMIANTE

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 à un diagnostic de recherche d'amiante, le cessionnaire ayant déclaré parfaitement connaître la situation du bien ci-dessus désigné à ce sujet.

VALORISATION DES PARTS DU GFA

1°) CESSION DE DETTE - COMPTE COURANT

Le CEDANT déclare l'existence d'un compte courant d'associé, au nom de Madame Anne-Marie DURAND.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du GFA CHEZNOUS, dont une copie est demeurée ci-annexée, que le compte courant d'associé au nom de Madame Anne-Marie DURAND ressort à DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (245.890,40 €).

La valeur des parts doit tenir compte des dettes de la société, notamment ledit compte courant d'associé ainsi .Le cessionnaire déclare être parfaitement informé du passif du GFA CHEZNOUS. Il déclare en avoir eu connaissance dès avant la signature de la présente cession de parts.

2°) PRET CONTRACTE PAR LA SOCIETE

Pour financer l'acquisition ci-dessus, la société a, aux termes d'un acte reçu par Maître Valérie MARC-VIVIEN, notaire à LE MOLAY LITTRY, le 13 août 2018, contracté auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE NORMANDIE, Société coopérative commerciale à capital variable, dont le siège social est à CAEN (14000), 15 esplanade Brillaud de Laujardière, un prêt d'un montant de trois cent soixante-dix mille euros (370.000,00 €), remboursable sur une durée de 240 mois avec intérêts au taux de 1,8000% l'an, par mensualités constantes d'un montant de 1.836,92 € (capital et intérêts) sans assurance décès invalidité, pour 239 échéances, et à 1.838,26€, (capital et intérêts) sans assurance décès invalidité pour une échéance,. La dernière mensualité sera payable le 20 août 2043 (en ce inclus l'option souplesse).

En garantie du remboursement de ce prêt :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au service de la publicité foncière de CAEN 2, le 12 septembre 2018, volume 2018V, n°1896,

avec effet jusqu'au 20 août 2044.

- une inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise au service de la publicité foncière de CAEN 2, le 12 septembre 2018, volume 2018V, n°1897, avec effet jusqu'au 20 août 2044.. Le cessionnaire reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie de cet acte ainsi que du tableau d'amortissement.

- Les parties précisent que le capital restant dû sur le prêt susvisé, d'un montant de TROIS CENT DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (302.889,24 €) au 31 décembre 2022, ainsi déclaré par le cédant

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

RECAPITULATIF

- Estimation des biens immobiliers actif de la société, ci-dessus désignés ; 370.000,00 €uros acquisition initiale, auquel s'ajoute une valorisation pour travaux effectués valorisés par les parties à 180.000,00 €uros.
- Passif ; capital restant du du prêt ci-dessus visé ; 302.889,24 €uros
- Passif résultant du compte courant d'associé de Madame Anne-Marie DURAND 249.890,40 €uros

Valeur actif	550.000,00 €uro
Passif du prêt	- 302.889,24 €uro
Passif du compte courant	-245.890,40 €uro
Total	1.220,36 euro

Arrêté forfaitairement par les parties au montant du capital social soit 5.000,00 euros (cinq mille €uros).

OBJET DU CONTRAT

Le cédant, cède par les présentes, au cessionnaire qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, les CINQUANTE (50) parts sociales ; étant précisé que la valeur unitaire et nominale desdites parts sociales est de 50 euros ainsi qu'il a été dit ci-dessus, détenues savoir :

- Madame Anne-Marie DURAND : 49 parts sociales portant les numéros 51 à 99,

- Madame Pauline RIME : 1 part sociale portant le numéro 100

Qu'elles possèdent dans la société "CHEZNOUS", 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, pour lui avoir été données Le CEDANT est propriétaire des parts faisant l'objet de la présente cession, par suite de l'attribution qui lui en a été faite en rémunération de son apport en numéraire, à hauteur de 99 parts pour Madame DURAND et à hauteur de 1 part pour Madame RIME, lors de la constitution de la société par Me Johan NICOLAS, Notaire à BAYEUX le 5 avril 2018.

AGREMENT

Tous les associés étant cédants 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 de chaque année à proportion des droits attachés aux parts cédées depuis le premier jour de l'exercice en cours.

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 "CHEZNOUS".

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 CINQUANTE EUROS (50,00 €).

PRIX DE CESSION

La présente cession est conclue moyennant le prix de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500,00 €).

REPARTITION DU PRIX DE CESSION ENTRE LES CEDANTS

Ce prix est réparti comme suit :

- à concurrence de **DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (2.450,00 €),** aux droits vendus par Madame Anne-Marie DURAND représentant 49 parts.

- à concurrence de **CINQUANTE EUROS (50,00 €),** aux droits vendus par Madame Pauline RIME représentant 1 part.

PAIEMENT DU PRIX

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500,00 €), ce que le cédant reconnaît.

Ce paiement comptant est constaté par la seule comptabilité du notaire soussigné.

Etant précisé que ce paiement provient des deniers personnels du cessionnaire.

Le cédant donne au cessionnaire quittance du paiement ci-dessus constaté.

DONT QUITTANCE

GARANTIE DE PASSIF

Garantie de passif - Le prix visé ci-dessus a été fixé en considération du bilan établi par la société émettrice des droits cédés à la date du 31 décembre 2022 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le cédant déclare :

- que ce bilan reflète la situation comptable réelle, active et passive de la société à ladite date.

- que depuis cette date jusqu'à celle de la signature des présentes, l'exploitation des biens sociaux a été bénéficiaire et que la société n'a pris aucun engagement réel au potentiel et n'a encouru aucune charge autres que ceux résultant de la gestion normale et courante des biens sociaux ;

- que les biens sociaux figurant sur le bilan susvisé ne font l'objet d'aucun gage, nantissement, servitude au droit quelconque, ni d'aucune mesure d'expropriation, sauf ce qui a été dit ci-dessus, au sujet de l'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque légale de prêteur de deniers prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE NORMANDIE ci-dessus visée, en garantie du prêt consenti à la société, ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire en date du 20 décembre 2022 ;

- que ces biens sont exploités et gérés selon les usages et conformément à la réglementation en vigueur ;

- que toutes provisions nécessaires ont été faites afin de couvrir toutes moins-values, pertes et charges probables, notamment de nature fiscale pour la période prenant fin à la date des présentes ;

- que ces biens sont valablement assurés auprès de compagnies notoirement solvables, pour leur valeur à neuf, ainsi que pour tous risques habituellement assurés eu égard et à leur nature et à leur emploi ;

- que la société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers, des associés ou gérants ;

- que le cédant n'a lui-même donné à ce jour aucune garantie quelconque pour l'exécution d'engagements contractés par la société ;

- que la société n'a pas d'employé ;

- que la société a toujours respecté la législation fiscale ; qu'elle est présentement à jour de toutes obligations pécuniaires découlant de son application et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible ;

- que la société n'est engagée, à la date de ce jour, dans aucun procès ni menacée de l'être devant les juridictions civile, commerciale, administrative ou arbitrale.

Ces déclarations faites, le cédant s'engage envers le cessionnaire, à la date de ce jour, à le dédommager au prorata du nombre de droits cédés de toute diminution de valeur liée à un accroissement de passif de la société survenant postérieurement mais ayant une origine ou une cause antérieure aux présentes et résultant :

- soit d'un acte, d'une omission, d'un fait quelconque accompli, réalisé ou survenu en violation ou en contradiction avec les déclarations qui précèdent;

- soit d'une réclamation, revendication, obligation ou évaluation à l'encontre de la société n'ayant pas fait l'objet d'une provision dans le bilan clos le 31 décembre 2022 susvisé.

Cet engagement s'étend expressément aux intérêts, pénalités, préavis, frais et dépenses fiscales ou autres quelconques et notamment aux honoraires d'avocats, de conseils, d'experts dus par la société ou le cessionnaire à l'occasion tant de la survenance du fait générateur de la garantie que consécutifs à la mise en œuvre de celle-ci.

Pour la mise en œuvre de la garantie, les parties conviennent que le cédant sera tenu informé, de toutes réclamations fiscales ou autres, de toute action contentieuse, de tout fait et événement générateurs de cette garantie. Il devra être avisé par lettre recommandée dans les 10 jours de la date à laquelle la société en aura connaissance, de toute vérification ou réclamation des administrations fiscales et sociales. Le cédant pourra désigner, s'il le désire, un mandataire chargé de suivre la discussion et l'instance avec l'administration ou le demandeur concurremment avec les représentants de la société. Pour réclamer les sommes dues au cédant, celui-ci devra avoir donné préalablement son agrément à toute acceptation de réclamation, tout acquiescement ou toute transaction.

Les sommes dues par le cédant au cessionnaire en proportion des droits cédés lui seront versées, à titre de diminution du prix de cession, dans le délai d'un mois à compter de la communication au cédant de la pièce justificative du débours telle qu'avertissement, avis de mise en recouvrement, jugement définitif, facture, etc.

Toutes notifications à intervenir en vertu du présent engagement de garantie seront faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

La présente garantie ne peut jouer en aucun cas si le cédant, actionné en application de l'article 1857 du Code civil, a lui-même acquitté la dette. Elle est consentie pour une durée de TROIS (3) années.

Le cessionnaire reconnaît qu'il ne sera bénéficiaire au titre de la présente cession que des garanties sus-relatées. Il supportera seul l'ensemble des risques et conséquences qui ne seraient pas expressément couverts par les garanties prévues au contrat.

Seuil de déclenchement - Cette garantie ne se déclenchera que si le montant cumulé des réclamations faites par le cessionnaire représente une somme supérieure à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).

Dans cette hypothèse, la garantie déclenchée couvrira l'ensemble des sommes dès le premier euro.

Pluralité de cédants - Chacun des cédants ne sera tenu envers le cessionnaire que des sommes dues au titre de la présente garantie à hauteur de la part du capital social cédé, sans stipulation de solidarité entre eux.

CESSION DE DETTE - COMPTE COURANT

Le CEDANT déclare l'existence d'un compte courant d'associé, au nom de Madame Anne-Marie DURAND.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du GFA CHEZNOUS, dont une copie est demeurée ci-annexée, que le compte courant d'associé au nom de Madame Anne-Marie DURAND ressort à DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (245.890,40 €).

La valeur des parts tient compte des dettes de la société, notamment ledit compte courant d'associé ainsi que du capital restant dû sur le prêt susvisé, d'un montant de TROIS CENT DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (302.889,24 €) au 31 décembre 2022, ainsi déclaré par le cédant.

Le cessionnaire déclare être parfaitement informé du passif du GFA CHEZNOUS. Il déclare en avoir eu connaissance dès avant la signature de la présente cession de parts.

OPPOSABILITE DE LA CESSION

Madame Anne-Marie DURAND et Madame Pauline RIME, agissant en qualité de co-gérants de la société "CHEZNOUS" déclarent, 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 d'huissier de justice. Madame Anne-Marie DURAND et Madame Pauline RIME déclarent, en outre, qu'il n'existe entre leurs mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

CHANGEMENT DE GERANT

Démission du gérant - Madame Pauline RIME n'ayant plus de parts dans la société "CHEZNOUS" démissionne 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 stipulée.

Gérance - Madame Anne-Marie DURAND devient la seule et unique gérante de la société pour une durée indéterminée par les autres associés ici présents, ce qui est accepté par elle. Le gérant continuera d'exercer ses fonctions conformément aux pouvoirs qui lui sont dévolus à l'article 7 des statuts.

Déclarations - Le précédent gérant et Madame Anne-Marie DURAND, 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 - Madame Anne-Marie DURAND, gérant de la société "CHEZNOUS", 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 d'huissier 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 :

" ARTICLE 7. - CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €). Il est divisé en 100 parts sociales de CINQUANTE EUROS (50,00 €) chacune.
Ces parts sont numérotées de 1 à 100 et attribuées de la façon suivante :

- A Madame Anne-Marie DURAND, 50 parts numérotées de 1 à 50, soit DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2.500,00 €),
Ci,..... 2 500,00 €

- A Monsieur Samuel LEPAGNEUL, 50 parts numérotées de 51 à 100, soit DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2.500,00 €),
Ci,..... 2 500,00 €

Total égal au montant du capital social, soit CINQ MILLE EUROS,

Ci,..... 5 000,00 €"

b) L'article 13 "Gérance" est rédigé comme suit :

"../...
La gérance du groupement sera exercée sans limitation de durée par :
Madame Anne-Marie Colette DURAND, pharmacien, demeurant à EMIEVILLE (14630), 52 rue du manoir.
Née à VERSAILLES (78000), le 02 juin 1966.
Qui déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées. "

Le reste demeure sans changement

CONTROLE DES STRUCTURES

Les parties déclarent que la présente opération n'est pas soumise à l'autorisation préalable prévue à l'article L.331-2 du Code rural et de la pêche maritime, comme n'entrant pas dans le champ d'application dudit texte ci-dessous reproduit :

"-I.- Sont soumises à autorisation préalable les opérations suivantes :
1° Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles. La constitution d'une société n'est toutefois pas soumise à autorisation préalable lorsqu'elle résulte de la transformation, sans autre modification, d'une exploitation individuelle détenue par une personne physique qui en devient l'unique associé exploitant ou lorsqu'elle résulte de l'apport d'exploitations individuelles détenues par deux époux ou deux personnes liées par un pacte civil de solidarité qui en deviennent les seuls associés exploitants ;
2° Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence :
a) De supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil mentionné au 1° ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil ;
b) De priver une exploitation agricole d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement, sauf s'il est reconstruit ou remplacé ;
3° Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole :
a) Dont l'un des membres ayant la qualité d'exploitant ne remplit pas les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle fixées par voie réglementaire ;
b) Ne comportant pas de membre ayant la qualité d'exploitant ;
c) Lorsque l'exploitant est un exploitant pluriactif, remplissant les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle, dont les revenus extra-agricoles excèdent 3 120 fois le montant horaire du salaire minimum de croissance, à l'exception des exploitants engagés dans un dispositif d'installation progressive, au sens de l'article L.330-2 ;
4° Lorsque le schéma directeur régional des exploitations agricoles le prévoit, les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège de l'exploitation du demandeur est supérieure à un maximum qu'il fixe ;
5° Les créations ou extensions de capacité des ateliers de production hors

sol au-delà d'un seuil de production fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles."

La présente opération ne nécessite pas non plus de déclaration préalable au sens du II de l'article L.331.2 du Code rural et de la pêche maritime, comme n'entrant pas dans le champ d'application dudit texte ci-après reproduit :

"II.- Les opérations soumises à autorisation en application du I sont, par dérogation à ce même I, soumises à déclaration préalable lorsque le bien agricole à mettre en valeur est reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus et que les conditions suivantes sont remplies :

1° Le déclarant satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées au a du 3° du I ;

2° Les biens sont libres de location ;

3° Les biens sont détenus par un parent ou allié, au sens du premier alinéa du présent II, depuis neuf ans au moins ;

4° Les biens sont destinés à l'installation d'un nouvel agriculteur ou à la consolidation de l'exploitation du déclarant, dès lors que la surface totale de celle-ci-après consolidation n'excède pas le seuil de surface fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du II de l'article L.312-1.

Pour l'application du présent II, les parts d'une société constituée entre les membres d'une même famille sont assimilées aux biens qu'elles représentent. "

DECLARATIONS

Les cédant et cessionnaire déclarent :

Qu'ils sont nés 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 n'a jamais effectué d'opérations commerciales de nature à assujettir la société à l'impôt sur les sociétés,

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,

Que l'immeuble appartenant à la société "CHEZNOUS" n'a jamais été utilisé pour l'exploitation d'une activité relevant des installations classées.

FISCALITE - FORMALITES

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

Fiscalité - La présente cession entre dans le champ d'application de l'article 730 bis alinéa 1 du Code général des impôts comme constituant une cession de parts de groupement agricoles d'exploitation en commun ou d'exploitation agricole à responsabilité limitée tel que mentionné au 5° de l'article 8 du même code.

Droit fixe : 125 €.

Déclaration de plus-values - Le notaire soussigné a informé le cédant qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et

sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la présentation à l'enregistrement, la société étant à prépondérance immobilière et relevant des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

Le notaire soussigné a également informé le cédant que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle est prélevé sur le prix de cession et perçu directement par le service des impôts lors du dépôt de la formalité.

JOURNAL D'ANNONCES LEGALES - GREFFE - POUVOIRS

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

Greffe du tribunal de commerce - Une copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce 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 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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, 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.

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.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'ACQUEREUR, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'ACQUEREUR donne son agrément à ces modalités de délivrance.

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 : http://www.mediation.notaires.fr

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 du procès-verbal de l'assemblée générale,
- une copie du bail rural objet de la résiliation.
- les documents comptables des trois derniers exercices sociaux.

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.

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.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

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,

• 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.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

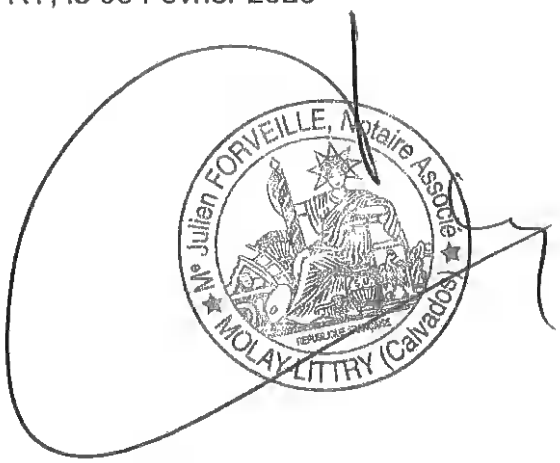
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature

Madame Anne-Marie DURAND en son nom personnel et représentant Pauline RIME a signé le 20 janvier 2023	

Monsieur Samuel LEPAGNEUL a signé le 20 janvier 2023	

et le notaire Me NICOLAS Johan a signé L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE VINGT JANVIER	

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 20 pages (sans les annexes), réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.

Fait à LE MOLAY LITTRY, le 08 Février 2023