

101040502

Cg/CG

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX SEPT JUIN

A LEVENS (Alpes-Maritimes), 12, rue du Docteur Faraut, au siège de l'Office Notarial,

Maître Cédric GENEVET, Notaire soussigné, membre de la Société par Actions Simplifiée « Delphine PRELY – Cédric GENEVET » titulaire d'un office notarial LEVENS (Alpes-Maritimes), 12, rue du Docteur Faraut, identifié sous le numéro CRPCEN 06014,

A REÇU le présent acte contenant RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL
PAR RACHAT DES PARTS ET RETRAIT D'IMMEUBLE.

À LA REQUÊTE DE :

La Société dénommée **3 H**, Société à responsabilité limitée au capital de 7622,45 €, dont le siège est à NICE (06300), 2 Bis avenue du Capitaine Scott, identifiée au SIREN sous le numéro 431406271 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

Figurant aux présentes sous la dénomination « la société ».

Représentée par :Monsieur Jacques HOUOT, en sa qualité de Gérant de la société.

Régulièrement habilité à l'effet des présentes pour représenter ladite société aux termes d'une délibération préalable sous forme extraordinaire en date du 10 décembre 2024, régulièrement mentionnée au registre des délibérations de cette société.

Cette assemblée régulièrement convoquée et réunissant le quorum requis par les statuts a autorisé la réduction du capital à un montant égal à TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (3 963,67 EUR).

Une copie de la délibération est annexée. Annexe n°1

Le procès-verbal a été déposé au greffe du tribunal de commerce de NICE le 27 décembre 2024, le certificat de dépôt est annexé.**Annexe n°2** Aucune opposition n'a été effectuée par des créanciers durant le délai légal, ainsi attesté par le représentant de la société.

Monsieur Jacques HOUOT lui-même représenté par Madame Mylène LABAT, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à LEVENS (06670) 12 rue du Docteur Faraut en vertu d'une délégation de pouvoirs certifiée Docusign en date du 17 juin 2025 dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention. Annexe n°3

ET DE :

Monsieur Dominique Noël HOUOT, Directeur de sociétés, époux de Madame Catherine Eliane BRAUN française demeurant à NANCY (54000), 30 rue Anatole France,

De nationalité française,

Né à GERBEVILLER (54830), le 26 décembre 1953/

Marié avec Madame BRAUN sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par me Jean-Marie DUPONT, notaire à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) le 2 juin 1997 préalablement à leur union célébrée à LAXOU (54520) le 4 juillet 1997.

Ledit régime non modifié depuis.

Représentation :

Monsieur Dominique HOUOT lui-même représenté par Madame Fabienne NICOLAI, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à LEVENS (06670) 12 rue du Docteur Faraut en vertu d'une procuration sous seing privé certifiée Docusign en date du 17 juin 2025 dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention. Annexe n°3

Figurant aux présentes sous la dénomination « le retrayant ».

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

CRÉATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

Constitution

La société 3 H a été constituée conformément à la loi suivant acte sous seing privé en date à VILLERS LES NANCY le 17 mars 2000, enregistré à la Recette de NANCY SUD-OUEST, le 27 mars 2020, Folio 13, Bordereau 64/2 ext 241 .

Aux termes de cet acte, il n'existe aucune clause relative à la réduction du capital social or celle-ci :

b) Procédure d'achat ou de rachat des parts

Les offres d'achat doivent être adressées par les associés à la gérance par lettre recommandée avec avis de réception dans les quinze jours qui suivent la notification de l'obligation légale d'achat.

La répartition entre les associés acheteurs des parts sociales offertes est effectuée par la gérance proportionnellement aux parts possédées par ces associés et dans la limite de leur demande. S'il y a lieu, les fractions de parts sont attribuées par voie de tirage au sort, auquel il est procédé par la gérance en présence des associés acheteurs ou eux dûment appelés, à autant d'associés acheteurs qu'il reste de parts à attribuer.

Si aucune demande d'achat n'a été adressée à la gérance dans le délai ci-dessus ou si ces demandes ne portent pas sur la totalité des parts offertes, la gérance peut faire acheter les parts disponibles par un tiers, sous réserve de faire agréer celui-ci par la majorité des associés représentant les trois quarts du capital social.

En l'absence d'achat par les associés ou par un tiers acheteur, comme en cas de refus d'agrément de ce tiers par les associés, et sous réserve de l'accord de l'associé vendeur pour le rachat de ses parts par la société, le gérant doit consulter les associés à l'effet de décider s'il y a lieu de procéder à ce rachat et à la réduction corrélative du capital de la société.

Dans tous les cas d'achat ou de rachat visés ci-dessus, le prix des parts est fixé et payé ainsi qu'il est dit sous le paragraphe 4-a ci-après.

En cas de défaut de consentement de l'associé vendeur au rachat par la société ou de refus de la collectivité des associés de faire procéder au rachat par la société, comme dans le cas où la collectivité des associés n'aurait pu statuer dans le délai de trois mois ou le délai supplémentaire visé au paragraphe 4-a ci-dessus, l'associé vendeur, sous la réserve énoncée au dernier paragraphe de cet alinéa, peut réaliser la vente au bénéfice du cessionnaire pour la totalité des parts cédées, nonobstant les offres d'achat partielles qui auraient été faites par les associés dans les conditions visées ci-dessus.

Les dispositions du présent article sont applicables dans tous les cas de cessions entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice.

Capital social

Le capital social est à ce jour intégralement libéré.

Il s'élève à un montant de sept mille six cent vingt-deux euros et quarante-cinq centimes (7 622,45 eur), divisé en 500 parts sociales de chacune cent francs (100,00 frs) soit une contre-valeur de quinze euros et vingt-quatre centimes (15,24 eur), réparties entre les associés de la manière suivante :

-Monsieur Jacques HOUOT, cent trente parts numérotées de 1 à 130 inclus,

-Madame Dominique HOUOT, cent trente parts numérotées de 131 à 260 inclus,

-Monsieur Dominique HOUOT deux cent quarante parts numérotées de 261 à 500 inclus.

Durée

La durée de la société est de CINQUANTE années

Objet

La société a pour objet :

** l'acquisition et la gestion de tous biens immobiliers dont la société sera propriétaire ;*

** la réalisation de tous travaux notamment d'aménagement, de rénovation et d'entretien ;*

** l'activité de marchand de biens, de promotion immobilière ;*

Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

Immatriculation

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le numéro 2004B01812 et identifiée au SIREN sous le numéro 431406271.

Un extrait « K bis » de la société est annexé. Annexe n°4

Modification du pacte social

Cette société, par rapport au pacte social originaire, a connu comme modification :

Aux termes d'un acte reçu par Me Karine MILLO, notaire à NICE, le 28 novembre 2018,

Monsieur Jacques André HOUOT, gérant de sociétés, époux de Madame Dominique BELLAMY, demeurant à NICE (06300), 2B avenue du Capitaine Scott, Né à LUNEVILLE (54300), le 19 janvier 1952.

A fait donation à :

Monsieur Nicolas Paul Raymond HOUOT, gérant de société, demeurant à NICE (06300) 2 bis avenue Capitaine Scott.

Né à NANCY (54000) le 24 janvier 1992.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

SEUL ENFANT du "DONATEUR" et son seul présomptif héritier.

LA NUE-PROPRIETE de 69 parts sociales numérotées de 1 à 69, entièrement libérées, de la société 3H, société à responsabilité limitée, dont le siège social est à NICE (06300), 2 bis avenue du Capitaine Scott, au capital de 7 622,45 Euros, identifiée sous le numéro SIREN 431 406 271 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE.

Avec interdiction d'aliéner et de nantir.

Et sous les conditions particulière suivantes :

Conditions de l'usufruit réservé

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement, et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés et participera seul aux résultats sociaux.

*En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession.*

*En cas d'accord du **DONATEUR** à l'échange de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur les titres ou biens reçus en échange.*

*Il est convenu qu'il importe peu que le **DONATEUR** ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.*

*En tout état de cause le **DONATEUR** ne pourra, même à terme, procéder au rachat, même en démembrement, des titres donnés et de ceux qui pourraient en être la représentation.*

DROIT DE VOTE

*Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.*

*En toute hypothèse, les **DONATAIRES**, nus-propriétaires, pourront assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.*

*Les Sociétés dont les titres sociaux sont aujourd'hui données seront informées de ces dispositions par les soins du **DONATEUR**.*

CONDITIONS PARTICULIERES

*Le **DONATEUR** stipule comme condition de la présente donation, qu'en cas de cession avec l'accord de l'usufruitier de tout ou partie des titres sociaux présentement donnés et sans que ce prix de cession soit employé à acquérir de nouveaux titres, les **DONATAIRES** auront l'obligation de verser les fonds provenant desdites cessions sur un compte indivis : Nuepropriété au nom des **DONATAIRES** / Usufruit au nom du **DONATEUR** à ouvrir dans toute banque au gré de l'usufruitier desdits titres.*

*Les **DONATAIRES** acceptent cette condition et s'obligent à la remplir expressément, donnant, dès à présent, au **DONATEUR** mandat de gestion exclusif des fonds ainsi placés.*

Direction de la société

La Direction de la société est assurée par Monsieur Jacques HOUOT, comparant aux présentes.

Patrimoine de la société

La société est propriétaire d'un appartement avec deux caves, une mansarde et un grenier dans un immeuble à NANCY (MEURTHE-ET-MOSELLE) 54000 30 Avenue Anatole FRANCE.

Exercice et bilan social

L'exercice social commence à courir le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

Le dernier bilan social arrêté au 31 décembre 2024, dûment approuvé, et ne révèle pas de pertes ainsi déclaré.

DESSEIN DES PARTIES

Le 18 avril 2024, Monsieur Dominique HOUOT a fait délivrer aux autres associés de la société 3H une assignation devant le Tribunal de commerce de NICE (enrôlée sous le numéro 2024F00240) aux fins que soit prononcée la dissolution anticipée de cette société et sa liquidation.

Depuis lors, les Parties se sont rapprochées et se sont déclarées mutuellement intéressées par la cession de l'intégralité des parts sociales de Monsieur Dominique HOUOT dans le capital de la société 3H.

Les Parties se sont alors mises d'accord sur un protocole d'accord aux termes duquel elles ont défini les modalités de cession des titres détenus par Monsieur Dominique HOUOT dans le capital social de la société 3H.

Un délai de réflexion suffisant a permis à chacune des Parties, d'apprécier l'étendue de ses droits et obligations au regard dudit Protocole.

Le protocole a été signé suivant acte sous seing privé en date du **9 décembre 2024**.

DÉLIBÉRATION AUTORISANT LA RÉDUCTION ET LE RACHAT

La réduction du capital par rachat de titres sociaux objet des présentes a été autorisée le 10 décembre 2024 à l'unanimité par l'assemblée des associés statuant dans les conditions exigées pour la modification des statuts.

Un exemplaire de cette délibération certifié conforme par la personne habilitée a été déposé au greffe du tribunal de commerce de NICE le 27 décembre 2024.

Cette délibération a été régulièrement portée au registre des délibérations, ainsi justifié.

Une copie de celle-ci est annexée.

Le projet de réduction de capital de la société a été déposé auprès du greffe du Tribunal de commerce de Nice afin de faire courir le délai d'opposition des créanciers.

Le délai d'opposition des créanciers étant à ce jour expiré ainsi qu'il résulte de l'attestation du greffe annexée, il peut être procédé à la réduction en tant que telle. Annexe n°5

Cette réduction ne porte pas atteinte à l'équilibre financier entre les membres de la société.

L'assemblée qui a décidé la réduction du capital a autorisé le représentant légal de la société à acheter un nombre déterminé de titres sociaux pour les annuler.

CECI EXPOSE, il est passé à la RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR RACHAT DES PARTS ET RETRAIT D'IMMEUBLE(S).

RÉDUCTION DU CAPITAL- RACHAT DES TITRES

L'assemblée générale ayant décidé de réduire le capital social d'une somme de trois mille six cent cinquante-huit euros et soixante-dix-huit centimes (3 658,78 eur) pour le ramener de SEPT MILLE SIX CENT VINGT-DEUX EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (7 622,45 EUR) à TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (3 963,67 EUR) la réduction de capital social se réalise par la reprise de 240 parts sociales numérotés de 261 à 500 inclus appartenant à Monsieur Dominique HOUOT.

Compte tenu de ce qui précède, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé que le prix global de rachat des parts sociales, soit 591.000 Euros, sera imputé sur :

-Le capital social à concurrence de TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (3 658,78 EUR) représentant la valeur nominale des 240 parts sociales en vue de leur annulation ;

-L'attribution de l'appartement (lot n°2), de la mansarde (lot n°14), du grenier (lot n°20) et des caves (lots n°9 et n°10) sis 30, Avenue Anatole France à NANCY à concurrence de TROIS CENT QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (348 000,00 EUR)

-Le poste « report à nouveau » à concurrence de DEUX CENT TRENTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUARANTE ET UN EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (239 341,22 EUR).

RETRAIT D'IMMEUBLE(S)

Le ou les immeubles ci-après désignés qui appartiennent à la société sont attribués au retrayant qui l'accepte expressément.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à NANCY (MEURTHE-ET-MOSELLE) 54000 30 Avenue Anatole FRANCE.

Dans un ensemble immobilier composé d'un bâtiment en façade sur rue, élevé sur cave, rez-de-chaussée surélevé, trois étages carrés, grenier et mansardes dessus. Courette intérieure.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CH	104	30 Avenue Anatole France	00 ha 02 a 20 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro deux (2)

Un appartement au premier étage comprenant hall, cuisine, salon-séjour, trois chambres, salle de bains et couloir.

Et les deux cent trente millièmes (230 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9)

Une cave au sous-sol.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix (10)

Une cave au sous-sol.

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14)

Une mansarde dans les combles.

Et les huit millièmes (8 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20)

Un grenier dans les combles.

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 116,40 m² pour le lot numéro DEUX (2)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à NANCY (Meurthe et Moselle) du 10 mars 1953.

Déposé au rang des minutes de Me Robert GUERARD, notaire à NANCY (Meurthe et Moselle) aux termes d'un acte en date du 20 mars 1953 transcrit au Service de Publicité Foncière de NANCY, le 28 mars 1953, volume 1916 numéro 16.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Francis LEROUX, notaire à CHARMES le 27 décembre 2010 en cours de publication au service de la publicité foncière de DE MEURTHE-ET-MOSELLE .

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le retrayant sera propriétaire et aura la jouissance de l'immeuble depuis à compter de ce jour conformément à la délibération susvisée.

EFFET DU RETRAIT

Les 240 titres numérotés de 261 à 500 inclus sont annulés à compter de ce jour par application de la délibération sus-énoncée.

Par suite sont supprimés les droits de vote leur correspondants et ils ne seront plus compris dans le calcul du quorum aux assemblées.

Les revenus des titres annulés qui seraient distribués postérieurement à ce jour au titre de l'exercice social actuellement en cours seront répartis prorata temporis entre la société et le retrayant.

PRIX

Le présent rachat de titres a été convenu moyennant un prix de CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (591 000,00 EUR) due par la SOCIETE au profit de Monsieur HOUOT ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

PAIEMENT DU PRIX

Ledit prix a été payé :

-à concurrence de TROIS CENT QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (348 000,00 EUR) par la remise de l'immeuble sus-désigné au profit de Monsieur **HOUOT**,

-et à concurrence de DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (243 000,00 EUR) à l'instant par la comptabilité de l'office notarial

A Monsieur **HOUOT** qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

La société déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

CAPITAL SOCIAL - ANCIENNE MENTION

Le capital social s'élevait originellement à un montant de sept mille six cent vingt-deux euros et quarante-cinq centimes (7 622,45 eur), divisé en 500 titres sociaux de chacun quinze euros et vingt-quatre centimes (15,24 eur), répartis entre les membres de la société de la manière indiquée ci-dessus.

CAPITAL SOCIAL - NOUVELLE MENTION

Par suite du retrait d'actif ci-dessus constaté, le capital social est désormais fixé à la somme de **TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (3 963,67 EUR)** et dorénavant divisé en 260 titres sociaux de quinze euros et vingt-quatre centimes (15,24 eur) chacun, entièrement souscrits et libérés, numérotés de 1 à 260 inclus attribués, soit :

NOUVELLE RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

La répartition entre les membres de la société du fait de la réduction de capital ci-dessus constatée se trouve être désormais la suivante :

-Monsieur Jacques HOUOT :	
69 parts en usufruit numérotées de 1 à 69 inclus	69 parts un usufruit
61 parts en pleine propriété numérotées de 70 à 130 inclus	61 parts en pleine propriété
-Madame Dominique HOUOT	
130 parts en pleine propriété numérotées de 131 à 260 inclus	130 parts en pleine propriété
-Monsieur Nicolas HOUOT	
69 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 69 inclus	69 parts en nue-propriété
TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL :	260 parts

Soit un total égal au nombre de titres sociaux composant le capital social actuel.

L'article 8 des statuts de la société sera modifié corrélativement de la manière suivante :

ARTICLE 8 – CAPITAL – NOUVELLE MENTION

(...)

-Monsieur Jacques HOUOT :	
69 parts en usufruit numérotées de 1 à 69 inclus	69 parts un usufruit
61 parts en pleine propriété numérotées de 70 à 130 inclus	61 parts en pleine propriété
-Madame Dominique HOUOT	
130 parts en pleine propriété numérotées de 131 à 260 inclus	130 parts en pleine propriété
-Monsieur Nicolas HOUOT	

69 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 69 inclus	69 parts en nue-propriété
TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL :	260 parts

(...)

Le reste demeurant inchangé.

CONDITIONS GENERALES DU RETRAIT

Le présent retrait est fait sous les charges et conditions générales suivantes :

Etat des lieux : le retrayant prendra l'immeuble dont il s'agit dans leur état au jour du transfert de propriété, sans recours possible contre la société pour quelque cause que ce soit, et notamment pour vétusté, discordance dans la désignation, erreur de contenance cadastrale.

Etat des locations : Monsieur Dominique HOUOT occupe le bien à titre gracieux.

Vices - défauts : la société ne sera pas tenue, sauf si elle est maître d'ouvrages, constructeur ou professionnelle de l'immobilier ou sauf en cas d'obligations légales ou réglementaires, à la garantie des vices ou défauts apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments s'il en existe.

Servitudes : le retrayant subira les servitudes passives quelles qu'elles soient qui peuvent grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe.

Urbanisme : les documents d'urbanisme suivants sont annexés, soit :

Une fiche d'information délivrée par le site gouvernemental Geoportail Urbanisme le 16 juin 2025 Annexe n°6

Un état des risques naturels et technologiques. Annexe n°7

Un état des risques de pollution des sols. Annexe n°8

Le retrayant s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Préemption : le présent retrait partiel étant une opération juridique interne à la société sans contrepartie financière, il n'y a pas lieu à la purge du droit de préemption pouvant le cas échéant exister.

Fiche technique immeuble : le retrayant a dispensé la société de faire effectuer préalablement le diagnostic immobilier.

Il reconnaît là également avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et le contenu de cette fiche par rapport aux diagnostics amiante, plomb, termites, gaz, électricité, performance énergétique, assainissement et autres applicables selon la nature du bien considéré.

Eau, électricité, abonnements divers : le retrayant est purement et simplement subrogé dans les droits et obligations de la société à l'égard du ou des

fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par la société, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. Il est précisé que la fourniture d'énergie est actuellement assurée par ENGIE.

Impôts : le retenant, en sa qualité de propriétaire, acquittera, à compter du jour de l'assemblée générale les impôts et charges auxquels l'immeuble peut être soumis. Il remboursera à la société le prorata d'impôt foncier calculé à compter de ce jour jusqu'au 31 décembre prochain.

Assurances : les assurances, si elles existent, continuent de plein droit au profit du retenant.

Copropriété : le présent retrait a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont le retenant déclare avoir connaissance.

Le syndic de l'immeuble est M. Jean TOURNIEUX – 30, rue Anatole France – 54000 NANCY, il s'agit d'un syndic bénévole.

Le retenant s'engage à acquitter la quote-part des dépenses communes de l'immeuble, et ce à compter du jour de l'entrée en jouissance.

M. Dominique HOUOT déclare avoir toujours payé les charges de copropriété afférentes au bien qu'il occupe et il déclare faire son affaire personnelle de la poursuite du paiement de ses charges.

En conséquence, aucun arrêté des charges n'a été établi, ce que M. Dominique HOUOT reconnaît et accepte.

M. Dominique HOUOT n'aura aucun recours contre la société 3H au sujet des charges antérieures au transfert de propriété

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre elles des charges de copropriété, qui stipulent que :

- Les provisions sur charges sont exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965).

- Le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967).

- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe à la société (article 14-1 alinéa 3 de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965).

- Le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, société ou retenant, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

- Le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

- Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

Inscriptions : si l'état délivré à l'appui de la publication des présentes révélait l'existence d'inscriptions hypothécaires, la société s'oblige à procéder à ses frais à leur radiation dans les six mois de ce jour. La situation hypothécaire est,

ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire certifié à la date du 28 mai 2025 annexée, Annexe n°9 ne révèle aucune inscription.

DÉCLARATIONS – CAPACITÉ À S'OBLIGER

Les parties déclarent exactes les indications qui les concernent en tête de l'acte.

Elles déclarent avoir la capacité juridique pour agir à l'effet des présentes.

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

- certificat de non faillite,
- extrait partiel d'endettement
- compte rendu de l'interrogation du site internet bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé. **Annexe n°10**

ENGAGEMENT DUTREIL

Les parties précisent que les titres annulés ne sont pas concernés par un quelconque engagement collectif de conservation tel que défini par les dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

La SARL étant soumise à l'impôt sur les sociétés, la remise de l'immeuble engendre une plus-value taxable à l'IS.

Il conviendra de se rapprocher de l'expert-comptable de la société afin d'en déterminer montant (selon les amortissements pratiqués sur le bien).

L'associé retrayant sera redevable d'un impôt de plus-value (article 150-0 A s du CGI) La réduction de capital par annulation de titres préalablement rachetés par la société constitue un fait générateur de plus-values sur titres.

Lorsqu'une société passible de l'Impôt sur les sociétés procède au rachat de ses propres titres en vue d'une réduction de capital non motivée par des pertes, les sommes ou valeurs attribuées aux associés relèvent du régime des plus-values. Ces sommes ne sont pas considérées comme des revenus distribués (CGI art. 112, 6 0).

Pour les associés personnes physiques détenant les titres dans le cadre de leur patrimoine privé, les sommes qui leur sont attribuées sont taxées selon le régime des plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux (articles 150-0 A s CGT)

Les plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux sont soumises de plein droit à un prélèvement forfaitaire unique (PF U) de 12,8% ou, sur option globale du contribuable, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Elles sont également soumises aux prélèvements sociaux au titre des revenus du patrimoine au taux de 17,2%.

L'impôt est précompté par la société (Prélèvement forfaitaire non libératoire PFNL puis déclaré par les personnes physiques au titre de leur déclaration d'impôt sur le revenu.

FRAIS

Tous les frais, formalités, droits et honoraires des présentes seront supportés par le retrayant, ainsi qu'il s'y oblige. En cas de pluralité de retrayants, ces frais seront supportés proportionnellement aux valeurs prélevées par chacun d'eux.

FORMALITÉS

Les formalités d'usage ci-après, tant fiscales que de publicité, seront effectuées par les soins du notaire soussigné :

- une insertion dans un support d'annonces légales mentionnant la réduction du capital social ;
- le dépôt au greffe du tribunal de commerce d'une copie authentique des présentes ainsi qu'une inscription modificative au registre du commerce et des sociétés par l'intermédiaire du guichet unique ;
- une déclaration au service des impôts ;

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de DE MEURTHE-ET-MOSELLE.

FISCALITÉ DU RETRAIT

Dans la mesure où le rachat des titres par la SARL et la réduction de capital par annulation de titres sont décidés dans le même acte, l'opération sera enregistrée gratuitement conformément à l'article 814 C du Code général des Impôt.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	591 000,00	0,10%	591,00

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile, pour l'exécution des présentes, au siège social de la société.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la valeur vénale du ou des immeubles dont il s'agit et a lieu sans soulte ; 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 de l'évaluation ou stipulation de soulte.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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.

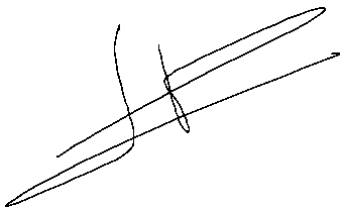
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

Mme LABAT Mylène agissant en qualité de représentant a signé à LEVENS le 17 juin 2025	
Mme NICOLAI Fabienne agissant en qualité de représentant a signé à LEVENS le 17 juin 2025	
et le notaire Me GENEVET CEDRIC a signé à LEVENS L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX SEPT JUIN	