

16 JUIN 2025

CCESSION DE PARTS SOCIALES

SCI 7 MIDI

22584901
MB/FC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE SEIZE JUIN**

**A PONTAULT COMBAULT, en l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Maxime BOHER-LIGNON, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "106 REPUBLIQUE", titulaire d'un Office Notarial à PONTAULT-
COMBAULT (Seine et Marne), 106 avenue de la République, identifié sous le
numéro CRPCEN 77100,**

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

**1/ Monsieur Téo Daniel Kina TRAN, étudiant, demeurant à VINCENNES
(94300) 42 rue du Midi.**

Né à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 30 septembre 2003.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Non présent à l'acte mais représenté par Madame Mélodie HERBERT clerc
de notaire domiciliée professionnellement en l'Office notarial susnommé, à qui il a
conféré pouvoir à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous privé dont
copie est demeurée ci-annexée.

**2/ La Société dénommée ET PATRIMOINE, société par actions simplifiée à
associé unique au capital de 300000,00 €, dont le siège est à VINCENNES (94300),
42 rue du Midi, identifiée au SIREN sous le numéro 803 252 493 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.**

Représentée par Monsieur Elwing TRAN, son Président, nommé à cette
fonction pour une durée illimitée aux termes de l'article vingt-trois (23) des statuts et
ayant pouvoir à l'effet des présentes en vertu des dispositions statutaires et
notamment de l'article deux (2).

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

D'UNE PART

**Madame Nora AOUCHENI, business analyst, épouse de Monsieur Elwing
TRAN, demeurant à VINCENNES (94300) 42 rue du Midi.**

Née à SOISSONS (02200) le 29 juin 1979.

Mariée à la mairie de SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) le 29 août 2014
sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et
suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Véronique
DUBREUIL-AUBERT, notaire à PONTAULT-COMBAULT (77340), le 4 août 2014.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente à l'acte mais représentée par Madame Sandra TEIXEIRA, clerc
de notaire domiciliée professionnellement en l'Office notarial susnommé, à qui elle a
conféré pouvoir à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous privé en
date à VINCENNES du 12 juin 2025 dont copie est demeurée ci-annexée.

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

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Téo TRAN

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de consultation du Registre national du gel des avoirs.

Concernant la société ET PATRIMOINE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Délibération répertoriée au registre des assemblées générales.
- Compte rendu de consultation du Registre national du gel des avoirs.

Concernant Madame Nora AOUCHENI

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir les titres.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de consultation du Registre national du gel des avoirs.

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

NON APPLICATION DES ARTICLES 1424 ET 1425 DU CODE CIVIL

Les dispositions des articles 1424 et 1427 du Code civil ne sont pas en l'espèce applicables.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

1°/ DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 27 novembre 2023, dûment enregistré, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 7 MIDI, ayant son siège social à VINCENNES (94300) (94300), 42 rue du Midi, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet :

L'acquisition de biens immobiliers, son aménagement en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété et en jouissance; la gestion de cet immeuble et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social et notamment un bien sis 7 rue du midi 94300 VINCENNES.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CRETEIL depuis le 2 janvier 2024 et identifiée au SIREN sous le numéro 982 844 474.

La durée de la société expire le 1^{er} janvier 2123.

La société est actuellement gérée par la Société dénommée N2LT PATRIMOINE, société par actions simplifiée à associé unique, au capital social de 1.000,00 euros, ayant son siège à VINCENNES (94300) 42 rue du Midi identifiée au SIREN sous le numéro 802 990 051 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CRETEIL par suite de sa nomination à cette fonction aux termes d'un acte de nomination en date à VINCENNES le 1^{er} décembre 2023.

Ladite société N2LT PATRIMOINE est elle-même représentée par son Président, Monsieur Alex TRAN, nommé à cette fonction aux termes de l'article 23 des statuts.

2°/ CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 100,00 Euros, divisé en 100 parts sociales, d'UN (1,00) Euro chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Téo TRAN, titulaire de 10 parts sociales, numérotées de 1 à 10, intégralement libérées pour un montant de DIX EUROS (10,00 EUR).
- ET PATRIMOINE, titulaire de 90 parts sociales, numérotées de 11 à 100, intégralement libérées pour un montant de QUATRE-VINGT-DIX EUROS (90,00 EUR).

Etant ici précisé qu'une coquille s'est glissée dans les statuts constitutifs à savoir 100 parts sociales d'UN (1,00) euro chacune numérotées de 1 à 101 alors qu'il s'agit bien de 100 parts sociales, d'UN (1,00) euro chacune, numérotées de 1 à 100.

3°/ STATUTS

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

4°/ REGIME FISCAL ACTUEL

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés à ce jour.

5°/ ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

La société 7 MIDI est propriétaire des biens et droits immobiliers dans un ensemble immobilier sis à VINCENNES (94300) 7 rue du Midi,

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
O	96	7 rue du Midi	00ha 03a 15 ca

Des lots de copropriétés numéros vingt et un (21), trente-trois (33) et trente-neuf (39) plus amplement détaillé ci-après,

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur stéphane Joseph Narcisse MEIGNANT et Madame Emmanuèle CHOPELIN aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MARCHAIS, notaire à NOISY-LE-GRAND le 20 mars 2024 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 4 le 05 avril 2024, volume 2024P numéro 7140.

Le prix de vente de TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (370 000,00 EUR) a été payé comptant et quittancé à l'acte au moyen d'un prêt consenti par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS du même montant.

À la garantie du remboursement dudit prêt, inscription d'une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers a été prise audit service de la publicité foncière de CRETEIL 4EME le 05 avril 2024 volume 2024V numéro 2458, avec effet jusqu'au 05 avril 2045.

Les parties déclarent que :

- Il reste un solde débiteur dudit prêt de 356.385,67 euros ainsi qu'il résulte du tableau d'amortissement et d'une attestation en date du 11 juin 2025 établie par Monsieur Alex TRAN, en sa qualité de Président de la société N2LT PATRIMOINE, elle-même gérante de la SCI 7 MIDI dont copie de ladite attestation est demeurée ci-annexée.
- Et que la valeur des biens et droits immobiliers s'élève à TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (370 000,00 EUR).

6°/ ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

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

7°/ CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article seize (16) des statuts disposent :

« ART. 16 — Cessions de parts

16.1. La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

16.2. Les cessions de parts entre associés. La cession de parts entre ascendants et descendants interviennent librement; toutes autres cessions n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à l'unanimité.

16.3. À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée, ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ces coassociés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision en faisant connaître dans le mois de la décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession. »

Aussi et ce conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, la présente cession est soumise à l'agrément des associés dans les conditions ci-dessus exposées tant pour celle entre Monsieur Téo **TRAN** et Madame Nora **AOUCHENI** épouse **TRAN** que celle entre la société **ET PATRIMOINE** et Madame Nora **AOUCHENI** épouse **TRAN**.

8°/ IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

Dans un ensemble immobilier situé à VINCENNES (VAL-DE-MARNE) 94300 7 Rue du Midi.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
O	96	7 rue du Midi	00 ha 03 a 15 ca

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

Lot numéro vingt et un (21)

Bâtiment sur cour, la propriété exclusive et particulière d'une cave en sous-sol, dégagement au fond et à droite du couloir, première prote à gauche.

Et les deux /mille deuxièmes (2 /1002 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33)

Bâtiment sur cour, la propriété exclusive et particulière d'un appartement situé

au deuxième étage à gauche comprenant :
entrée, salle à manger, chambre, cuisine, dégagement, water-closets.

Observations étant ici faite :

1°/ Qu'il résulte du titre de propriété de l'ancien propriétaire en date du 2 novembre 2016, la désignation qui suit ci-après littéralement rapporté, savoir :

« Le VENDEUR déclare que par suite d'aménagements intérieurs effectués par un précédent propriétaires, une salle d'eau a été installée dans l'appartement.

Le VENDEUR déclare à ce titre :

- *Qu'il n'est pas en mesure de produire les éléments afférents aux travaux,*
- *N'avoir personnellement constaté aucun désordre dans les biens pouvant provenir de la réalisation de ces travaux,*
- *N'avoir reçu aucune demande ni du syndicat des copropriétaires ni d'un copropriétaire relatif à la survenance d'un quelconque désordre à ce titre. »*

2°/ Que la désignation actuelle du bien est à la suivante :

« Bâtiment sur cour, la propriété exclusive et particulière d'un appartement situé au deuxième étage à gauche, comprenant :

Entrée, séjour, cuisine chambre, salle d'eau, water-closets lesquels ne sont pas de type sanibroyeur. »

Et les quarante-huit /mille deuxièmes (48 /1002 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39)

Bâtiment sur cour, la propriété exclusive et particulière d'un débarras en appentis situé dans la cour au fond quatrième porte à droite.

Et les un /mille deuxième (1 /1002 ème) des parties communes générales.

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

Le Notaire rédacteur a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CONSTANTIN notaire à PARIS le 9 septembre 1960 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 3 le 8 octobre 1960, volume 4815, numéro 4985.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître SCHNEEGANS, notaire à VINCENNES le 28 octobre 1999, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 4 le 4 avril 2000, volume 2000P, numéro 2753.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont annexés.

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

Elles s'obligent en conséquence à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption, lequel a déclaré ne pas exercer le droit de préemption dont il est titulaire aux termes d'une mention sur l'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner en date du 13 mai 2025 dont l'original est annexé.

9°/ DECISION D'AGREMENT

Aux termes d'une délibération en date du 11 juin 2025, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, et a déclaré agréer Madame Nora AOUCHENI épouse TRAN en qualité de nouvel associé.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les soixante (60) parts sociales, numérotées de 1 à 60, qu'il détient dans la société civile immobilière 7 MIDI de la manière suivante :

- Monsieur Téo TRAN à concurrence de dix (10) parts sociales numérotées de 1 à 10,
- La société ET PATRIMOINE à concurrence de cinquante (50) parts sociales numérotées de 11 à 60.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

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

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

Les revenus des parts sociales cédées au titre de l'exercice social actuellement en cours seront répartis au prorata temporis entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** dont le règlement sera effectué entre eux, directement et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

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

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal d'**UN EURO (1,00 EUR)**,

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

Observation étant ici faite que cette valeur se justifie par la valeur actuelle des biens ci-dessus précisée et le montant actuel du solde du prêt en cours et du compte courant d'associé ci-après visé.

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, antérieurement aux présentes et en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial.

Ainsi que le **CEDANT** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

EVALUATION

Comp tenu de ce qui vient d'être précisé, les parts sociales sont évaluées à **UN EURO (1,00 EUR)**.

ORIGINE DES FONDS

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

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

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

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

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

Parfaitement conscient de l'utilité de cette garantie contractuelle d'actif et de passif, la cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie contractuelle d'actif et de passif de la part du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom de la Société **ET PATRIMOINE** d'un montant de cinquante-six mille soixante euros (56 060,00 eur) au 31 décembre 2024 ainsi déclaré.

ABSENCE DE CESSIION DE CREANCE

la Société **ET PATRIMOINE** conserve la totalité de ses droits sur le compte-courant dont il est titulaire, ceux-ci étant exclus de la présente cession, ce que le **CESSIONNAIRE** reconnaît.

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu :

Monsieur Téo TRAN dûment représenté,

La société **ET PATRIMOINE** représentée par Monsieur Elwing TRAN ainsi qu'il est dit ci-dessus,

Lesquels, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

1/ Modification de la répartition des titres sociaux

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

Les statuts sont modifiés comme suit :

ART 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100,00 EUR) et il est divisé en CENT (100) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante :

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Nora TRAN	60	1 à 60
ET PATRIMOINE	40	61 à 100
Total des parts sociales	100	

2/ Changement de gérant

Tous les associés sont présents ou représentés.

Le gérant susnommé présente à l'instant même aux associés de la société la démission de ses fonctions de gérant de ladite société, à compter de ce jour.

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

Ils décident, à l'unanimité, de nommer à compter de ce jour, pour une durée illimitée, comme nouveau gérant : Madame Nora AOUCHENI épouse TRAN susnommée.

En conséquence, à l'article 21 des statuts sera modifié de la manière suivante :

ART. 21 — Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Madame Nora AOUCHENI épouse TRAN, née à SOISSONS (02200) le 29 juin 1979, est nommée gérant de la société civile immobilière 7 MIDI à compter de ce jour et pour une durée illimitée.

3/ Modification des pouvoirs de la gérance

Tous les associés sont présents ou représentés, ils décident à l'unanimité de modifier l'article 23 - Pouvoirs des statuts de la société ajoutant la précision suivante :

Madame Nora AOUCHENI épouse TRAN susnommée, reçoit expressément, en sa qualité de gérante de la société les pleins pouvoirs pour décider seule de la vente ou de la mise en location des biens immobiliers détenus par la société, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir au préalable l'accord des autres associés.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera :

- publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales ;
- accomplir les formalités requises via le guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du tribunal de commerce de CRETEIL en date du 12 juin 2025 est annexé.

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession

Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de CRETEIL auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

Le présent acte est soumis à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 2 7° du Code général des impôts.

En vue de cette formalité, le **CEDANT** déclare :

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que les droits applicables sur le prix de la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

L'assiette des droits de mutation est d'UN EURO (1,00 EUR).

DROITS

	Mt à payer
--	-------------------

<i>Taxe départementale</i> 0,00	x 5,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00
Le minimum de perception est de 25 Euros			25,00

PLUS-VALUES

Monsieur Téo TRAN relève du régime d'imposition sur la plus-value suivant :

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

Il précise être propriétaire des 10 parts sociales numérotées de 1 à 10 objet des présentes pour les avoir reçu en rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la SCI **7 MIDI** le 27 novembre 2023, dûment enregistrée.

La valeur d'origine de ces parts est de dix euros (10,00 eur).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

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

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

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : le prix de cession est inférieur à la valeur d'acquisition.

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

La Société ET PATRIMOINE relève du régime d'imposition sur la plus-value suivant :

Le **CEDANT** déclare être propriétaire des 50 parts sociales numérotées de 11 à 60 objet des présentes pour les avoir reçu en rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la SCI **7 MIDI** le 27 novembre 2023, dûment enregistrée.

La valeur d'origine de ces parts est de cinquante euros (50,00 eur).

Compte tenu de l'activité du CEDANT, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. À ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- Que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : NOGENT SUR MARNE (94130) 1 rue Jean-Soules où elle est identifiée sous le numéro FR71803252493 (n° de SRIEN 803252493).

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

DOMICILIATION FISCALE

Pour le contrôle de l'impôt,

- Monsieur Téo TRAN déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de VINCENNES (94130) 130-132 rue de la Jarry et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.
- La société ET PATRIMOINE déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de NOGENT SUR MARNE (94130) 1 rue Jean-Soules et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du **CESSIONNAIRE**.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile ou siège.

MEDIATION

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu

du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Il est rappelé que, conformément aux articles L 561-2-2 et R 561-55 et suivants du Code monétaire et financier, le ou les représentants de la société ont l'obligation de déclarer, l'identité des bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle que ces bénéficiaires exercent sur la société.

Le bénéficiaire effectif est défini comme toute personne physique détenant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, ou, à défaut, toute personne exerçant un contrôle sur ses organes de direction et de gestion. En l'absence d'identification possible d'un bénéficiaire effectif selon ces critères, le ou les représentants légaux de la société sont désignés comme tels.

Le notaire informe les parties que, dans la mesure où la présente opération entraîne une modification des informations relatives aux bénéficiaires effectifs précédemment enregistrées par le greffe, le ou les représentants de la société doivent faire procéder à une déclaration modificative dans un délai de 30 jours à compter des présentes, auprès du greffe du tribunal de commerce ou, le cas échéant, du greffe du tribunal des activités économiques, via le guichet unique des formalités d'entreprise.

Il est rappelé que l'absence de déclaration ou la déclaration d'informations inexactes ou incomplètes est passible de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende pour les personnes physiques, et de 37 500 euros pour les personnes morales, en application de l'article L 574-5 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques coupables de cette infraction encourrent également des peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (articles 131-26 et 131-27 du Code pénal). Les personnes morales déclarées responsables pénalement s'exposent aux sanctions prévues par l'article 131-39 du Code pénal, notamment la dissolution, la mise sous surveillance judiciaire, l'exclusion des marchés publics, l'interdiction de procéder à une offre au public de titres financiers ou de faire admettre leurs titres aux négociations sur un marché réglementé, ainsi que la publication de la décision de condamnation.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, 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. »*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Monsieur Téo TRAN : teo.tran@8jours.fr
 La Société ET PATRIMOINE : elwing.tran@gmail.com
 Monsieur Alex TRAN pour le compte de la Société N2LT PATRIMOINE : alex.tran@facilitis.com

Madame Nora TRAN : trn.nora@gmail.com

L'ACQUEREUR autorise le notaire soussigné de lui délivrer une copie simple de l'acte par voie électronique (e-mail) à l'adresse sus-mentionnée. Toutefois, le notaire soussigné s'engage à remettre à **L'ACQUEREUR** sa copie authentique à première demande de sa part.

OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

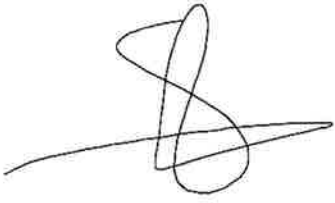
DONT ACTE sans renvoi

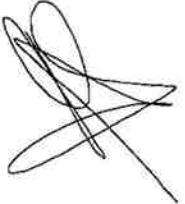
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

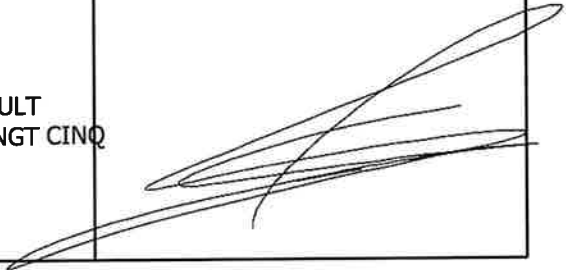
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

M. TRAN Elwing représentant de la société dénommée ET PATRIMOINE a signé à PONTAULT-COMBAULT le 16 juin 2025	
---	--

Mme TEIXEIRA Sandra représentant de Mme TRAN Nora a signé à PONTAULT-COMBAULT le 16 juin 2025	
--	--

Mme HERBERT Mélodie représentant de M. TRAN Téo a signé à PONTAULT-COMBAULT le 16 juin 2025	
---	--

et le notaire Me BOHER-LIGNON MAXIME a signé à PONTAULT-COMBAULT L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SEIZE JUIN	
--	--

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

Et il certifie le présent document contenu sur 17 pages, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et Certifiée conforme à la minute

