

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE VINGT-SIX OCTOBRE

A BEINE-NAUROY (51490), 1, place de la Mairie, au siège de l'Office Notarial,

Maître Laurent QUINART soussigné, notaire associé de la Société par actions simplifiées dénommée "Laurent QUINART et Thibaut DURAND, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à BEINE-NAUROY (51490), 1, place de la Mairie,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

CESSION DE PARTS SOCIALES

Dans un but de simplification :

- le « CEDANT » désignera le ou les cédants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- le « CESSIONNAIRE » désignera le ou les cessionnaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.

IDENTIFICATION DES PARTIES

CEDANT

Madame Cécile, Paule-Marie, Geneviève ORTHOLAN, oncologue, demeurant à REIMS (51100), 32, avenue Jean Lorrain,

Née à NIORT (79000), le 4 mai 1977.

Divorcée de Monsieur Edouard, Paul, Daniel NEGRE, à NICE le 18 avril 2016, et non remariée.

Précision étant ici faite qu'elle était partenaire de Monsieur Philippe, Edgar COLIN-MARIE-OLIVE, aux termes d'un pacte civil de solidarité (PACS), reçu par Maître Laurent QUINART, notaire à BEINE-NAUROY (51490), en date du 21 août 2020 ; lequel PACS a été dissout par enregistrement de la dissolution de PACS effectuée par Maître Laurent QUINART, notaire soussigné le 25 octobre 2023.

Déclare être pacsé sous le régime de la séparation des patrimoines.

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Etant ici précisé que le CEDANT déclare être soumis à l'impôt sur le revenu.

- N° -

Ci-après dénommée le « CEDANT ».
D'UNE PART

CESSIONNAIRE

Monsieur Philippe, Edgar COLIN-MARIE-OLIVE, oncologue, demeurant à NICE (06300), 32, avenue Jean Lorrain,
Né à CHATEAUBRIANT (44110), le 19 février 1957.
Divorcé de Madame Faliza CASSAM-SULLIMAN, à REIMS le 2 juillet 2019, et non remarié.

Précision étant ici faite qu'il était partenaire de Madame Cécile, Paule-Marie, Geneviève ORTHOLAN, aux termes d'un pacte civil de solidarité, reçu par Maître Laurent QUINART, notaire à BEINE-NAUROY (51490), en date du 21 août 2020 ; lequel PACS a été dissout par enregistrement de la dissolution de PACS effectuée par Maître Laurent QUINART, notaire soussigné le 25 octobre 2023.

Déclare être pacsé sous le régime de la séparation des patrimoines.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « CESSIONNAIRE ».
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Cécile ORTHOLAN, non présente, est ici représentée par Madame Anne-Laure KEMPEN, collaborateur en l'Office domiciliée professionnellement à BEINE-NAUROY, 1, place de la Mairie, en vertu d'une procuration sous signature privée électronique, établie le 26 octobre 2023, revêtue d'une signature simple au sens de l'article 3 point 10 du règlement européen eIDAS, de la part du mandant.

Une copie de la procuration est ci-annexée.

- Monsieur Philippe COLIN-MARIE-OLIVE est ici présent.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour, un projet du présent acte et déclarent en avoir reçu toutes explications utiles.

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

EXPOSE

CONSTITUTION DE LA SOCIETE

La Société civile immobilière, dénommée « ATLANTA », au capital de 1 000,00 €, a été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane CASANOVA, notaire à NICE (Alpes Maritimes) 6, rue Verdi, le 30 mai 2014, enregistré au Pôle Enregistrement de NICE, le 6 juin 2014, bordereau n° 2014/1675 case n°1.

La société, dont le siège social est à NICE (06000), 32, avenue Jean Lorrain, a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NICE, sous le n° 803067198.

Un extrait Kbis de la société délivré par le greffe du tribunal de commerce de NICE en date du 23 octobre 2023 dont la copie demeurera ci-annexée.

Une copie des statuts de la société « ATLANTA » est annexée.

Ci-après dénommée la « SOCIETE » ou « SCI ».

OBJET ET DUREE DE LA SOCIETE

La société a pour objet :

« L'acquisition par vote d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi

que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et plus spécialement ACQUERIR le bien Immobilier situé à NICE (Alpes Maritimes) 5 Quai des Deux Emmanuels consistant en deux appartements réunis formant les mots de copropriété 5 et 6.

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

GERANCE DE LA SOCIETE

La SOCIETE est actuellement gérée par Monsieur Philippe, Edgar COLIN-MARIE-OLIVE, demeurant à NICE (06300), 32, avenue Jean Lorrain, et Madame Cécile, Paule-Marie, Geneviève ORTHOLAN, demeurant à REIMS (51100), 32, avenue Jean Lorrain, co-gérants et associés, nommés aux termes des statuts pour une durée indéterminée.

La mention de Monsieur Philippe COLIN et Madame Cécile ORTHOLAN figure dans l'extrait Kbis de la société susvisée.

CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE

Le capital social de la SOCIETE s'élève à la somme de 1 000,00 €, divisé en CENT (100) parts numérotées de 1 à 100 inclus.

Il a été constitué de la manière suivante :

Monsieur Philippe COLIN

50 parts sociales numérotées de 1 à 50

Madame Cécile ORTHOLAN

50 parts sociales numérotées de 51 à 100

Observation étant ici faite que l'apport réalisé en commun représente 98 % du capital social soit les parts numérotées de 2 à 50 et de 52 à 100.

Ces parts sociales faisaient initialement l'objet d'une clause de tontine figurant ci-après littéralement reproduite :

« Pacte tontinier »

Il est convenu entre les associés pour les apports qu'ils effectuent ensemble et qui représentent 98 % du capital social soit les parts numérotées de 2 à 50 et de 52 à 100, à titre de clause aléatoire, qu'en cas de décès de l'un d'entre eux, l'autre associé deviendra automatiquement détenteur des droits sociaux représentant ces apports, l'associé prédécédé sera considéré comme n'ayant jamais eu la propriété des biens apportés aux présentes, lesquels seront censés avoir toujours reposés sur la seule tête de l'autre associé.

Par suite :

- Jusqu'au décès d'un associé, chacun des associés sera donc propriétaire des parts représentatives de ces apports sous conditions résolutoire de son prédécès et sous condition suspensive de sa survie.

- Au décès d'un associé, ses héritiers ne pourront prétendre à aucun droit sur lesdites parts et le coassocié sera considéré comme ayant été seul propriétaire à compter de la date des présentes.

Les associés sont avertis qu'ils ne peuvent l'un sans l'autre mettre fin de façon anticipée au pacte tontinier, celui-ci sera nécessairement remis en cause par la dissolution de la société dans la mesure où elle interviendrait avant que le pacte ait pu jouer. »

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent QUINART, notaire soussigné, le 24 octobre 2023, les parties, savoir les associés, ont unanimement renoncé au bénéfice du pacte tontinier et par conséquent les parts numérotées de 2 à 50 et de 52 à 100 appartiennent en indivision à Monsieur Philippe COLIN et Madame Cécile ORTHOLAN, chacun pour moitié.

SITUATION PATRIMONIALE DE LA SOCIETE

Le patrimoine de la SOCIETE comprend :

- N° -

ACTIF**BIENS ET DROITS IMMOBILIERS****ARTICLE 1****Désignation de l'ensemble immobilier complexe**

Dans un ensemble complexe sur la commune de REIMS (51100), 2, Rue Cérès, et 1 rue Eugène Desteuque,

Au 1er sous-sol : rampe d'accès, aire de circulation, dégagements, locaux techniques, locaux poubelle, local ménage, onze box doubles dont un avec réserve, seize emplacements de stationnement, sas piétons, cages d'ascenseur piétons, cages d'escalier, chaufferie.

Au RDC :

. hall d'entrée A accès à l'angle de la rue Cérès et de la rue du grand Crédo avec cage d'escalier menant au sous-sol et aux étages.

. hall d'entrée B accès par la rue de la Grue avec cage d'escalier, cage d'ascenseur, 1 plateau à aménager en locaux professionnels,

. hall d'entrée C accès par la rue de la Grue avec cages d'escalier (un menant au sous-sol et un menant aux étages), cage d'ascenseur.

Au 1er étage : palier A avec cage d'escalier, paliers B et C avec cages d'escalier et cages d'ascenseur, dégagements, patios sous verrière inaccessible, trente-quatre plateaux à aménager en logements dont dix-neuf avec mezzanine et dont un triplex auquel on accède par un escalier privatif situé au 1er étage avec plateau à aménager au 2ème + mezzanine.

Au 2ème étage : palier A avec cage d'escalier, paliers B et C avec cages d'escalier et cages d'ascenseur, dégagements, passerelle, vingt-cinq plateaux à aménager en logement dont onze avec mezzanine.

Niveau toiture : local de machinerie ascenseur, groupes techniques et un emplacement pour antenne.

Extérieur : rampe d'accès au sous-sol, aire de circulation et 10 emplacements de stationnements aériens avec accès par la rue de la Grue

Ledit ensemble a été divisé en volumes.

Désignation de la copropriété

DANS LES VOLUMES 204, 208, 215, 216, 217, 218 ET 300 (2 RUE CERES)

Un ensemble immobilier en copropriété dénommé 2 RUE CERES, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires.

Ladite copropriété ayant pour assiette, savoir :

- les volumes 204, 208, et 215, et 216, et 217, et 218 et 300.

Dont l'assiette cadastrale est la suivante :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
CX	39	4 RUE CERES	0	34	32
Contenance totale :			0ha 34a 32ca		

Désignation des biens et droits immobiliers

DANS LES VOLUMES 204, 208, 215, 216, 217, 218 ET 300 (2 RUE CERES)

- LE LOT NUMERO TROIS (3) :

Au 1er étage du bâtiment 1, un plateau à aménager à usage d'habitation portant le numéro A103.

Les cent quatorze / dix millièmes (114/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes des états descriptif de division ci-après énoncés, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommés le « BIEN ».

- N° -

Références de publications relatives à la volumétrie

- Les lots de volume numéros 204, 208, 215, 216, 217, 218 et 300 ont fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BOURDEL Notaire à PARIS (75015), le 8 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le 24 avril 2002, volume 2002 P numéro 3298.

Ledit Etat Descriptif de Division modifié

- aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe ABGRALL notaire à PARIS (75015), le 16 mai 2011, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le 7 juillet 2011, volume 2011 P numéro 5780.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le 27 décembre 2011, volume 2011 P numéro 11249.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ABGRALL notaire à PARIS (75015), le 17 décembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le 24 février 2015, volume 2015 P numéro 1787.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CANNIAUX notaire à REIMS (51100), le 17 décembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le 5 février 2015, volume 2015 P numéro 1007.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le 4 février 2016, volume 2016 P numéro 1017, suivi d'une attestation rectificative publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le 23 février 2016, volume 2016 P numéro 1577.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent CROCHET notaire à REIMS (51100), le 24 février 2016, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le , volume P numéro .

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le 29 avril 2016, volume 2016 P numéro 3702.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CANNIAUX notaire à REIMS (51100), le 6 septembre 2016, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le 6 octobre 2016, volume 2016 P numéro 8379.

Références de publication - Copropriété

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Laetitia CANNIAUX notaire à REIMS (51100), le 20 octobre 2016, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de REIMS, le 15 novembre 2016, volume 2016 P numéro 9565.

Effet relatif – Origine de propriété

Ledit BIEN est entré dans le patrimoine de la SOCIETE suivant Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CANNIAUX, notaire à REIMS (51100), le 13 décembre 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de REIMS, le 12 janvier 2017, volume 2017 P numéro 243.

Le CEDANT déclare que la SOCIETE a acquis ledit bien pour un prix de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000,00 €) payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le CEDANT déclare que l'immeuble est à ce jour achevé et que le prix a été intégralement payé par la SOCIETE.

Evaluation

Ledit BIEN évalué au jour du partage à la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €).

Situation locative

Le bien sus-désigné est libre de toute occupation ou location quelconque.

ARTICLE 2Sur la commune de NICE (06000), 32, avenue Jean Lorrain,

Une propriété comprenant :

- N° -

- Une maison à usage d'habitation élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant cinq pièces principales, à savoir :

- Au sous-sol : buanderie et cave,
- Au rez-de-chaussée : séjour, salle à manger, cuisine équipée, terrasse,
- Au premier étage : deux chambres, deux salles de bains avec wc, un dressing, terrasse,
- Un garage indépendant,
- Et le terrain attenant en nature de jardin.

Précision étant ici faite que la désignation actuelle des pièces composant le premier étage est la suivante :

- Au premier étage : deux chambres dont une avec un balcon, une salle d'eau, une salle de bains, un dressing et une terrasse.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
KH	145	AV JEAN LORRAIN	Sols	0	04	12
Contenance Totale :				0ha 04a 12ca		

Tels que ces biens ont été désignés aux termes des états descriptifs de division ci-après énoncés, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommés le « BIEN ».

Effet relatif – Origine de propriété

Ledit BIEN est entré dans le patrimoine de la SOCIETE suivant Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CASANOVA, notaire à NICE (Alpes-Maritimes), le 19 septembre 2018 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de REIMS, le 28 septembre 2018, volume 2018 P numéro 8430.

Le CEDANT déclare que la SOCIETE a acquis ledit bien pour un prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (2 348 000,00 €) payé comptant et quittancé à l'acte.

Evaluation

Ledit BIEN évalué au jour du partage à la somme de TROIS MILLIONS TROIS CENT VINGT ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (3 321 500,00 €).

Situation locative – Résidence principale des associés

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE déclarent que le bien désigné sous l'article 2, constitue leur résidence principale.

ARTICLE 3

Désignation de l'ensemble immobilier complexe

Dans un ensemble complexe sur la commune de SAINT-ETIENNE-DE-TINEE (06660), Le Collet d'Auron,

Ledit ensemble a été divisé en volumes.

Désignation des copropriétés

1/ DANS LE VOLUME 5 (Le Collet d'Auron)

Un ensemble immobilier en copropriété dénommé Le Collet d'Auron, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires,

Ladite copropriété ayant pour assiette, savoir :

- le volume 5 issu d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAMPONE, notaire à PARIS, le 9 juillet 2018,

Dont l'assiette cadastrale est la suivante :

- N° -

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AB	160	LE COLLET D AURON	1	40	84
AB	270	LE COLLET D AURON	0	14	61
AB	163	LE COLLET D AURON	0	0	19
Contenance totale :			10ha 55a 64ca		

2/ DANS LE VOLUME 12 (Le Collet d'Auron (parking))

Un ensemble immobilier en copropriété dénommé Le Collet d'Auron (parking),

Ladite copropriété ayant pour assiette, savoir :

- le volume 12 issu d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAMPONE, le 9 juillet 2018,

Dont l'assiette cadastrale est la suivante :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AB	160	LE COLLET D AURON	1	40	84
AB	270	LE COLLET D AURON	0	14	61
AB	163	LE COLLET D AURON	0	0	19
Contenance totale :			10ha 55a 64ca		

Désignation des biens et droits immobiliers**DANS LE VOLUME 5 (Le Collet d'Auron)****- LE LOT NUMERO CINQ CENT CINQ (505) :**

Un appartement de trois pièces composé d'une entrée un salon avec cuisine ouverte deux chambres une salle d'eau avec WC une salle de bain un WC invité une terrasse.

Les six cent quarante-trois / dix millièmes (643/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

DANS LE VOLUME 12 (Le Collet d'Auron (parking))**- LE LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE-SEPT (247) :**

Situé au R1

Une place de parking

Les dix / deux mille cent cinquante-quatrièmes (10/2154) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes des états descriptif de division ci-après énoncés, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommés le « BIEN ».

Références de publications relatives à la volumétrie

- Les lots de volume numéros 5 et 12 ont fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAMPONE Notaire à , le 9 juillet 2018, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NICE 1, le 1er août 2018, volume 2018 P numéro 3338.

Références de publication - Copropriétés**Concernant la copropriété dans le volume 5 (Le Collet d'Auron)**

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DOGLIANI notaire à NICE (06000), le 6 août 2021, en cours de publication au service chargé de la publicité foncière de NICE 1.

Concernant la copropriété dans le volume 12 (Le Collet d'Auron (parking))

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAMPONE notaire à PARIS (75006), le 9 juillet 2018, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NICE 1, le 1er août 2018, volume 2018 P numéro 3344.

- N° -

Effet relatif – Origine de propriété

Ledit BIEN est entré dans le patrimoine de la SOCIETE suivant Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Amélie DOGLIANI, notaire à NICE (06000), le 6 août 2021 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NICE 1, le 3 septembre 2021, volume 2021 P n°22167.

Le CEDANT déclare que la SOCIETE a acquis ledit bien pour un prix de CINQ CENT VINGT-TROIS MILLE EUROS (523 000,00 €) ;

- dont QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS (15 600,00 €) a été payé comptant et quittancé à l'acte ;

- et le surplus payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le CEDANT déclare que l'immeuble n'est pas à ce jour achevé et que le prix restant à payer par la SOCIETE au regard de l'avancement des travaux est de DEUX CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (261 500,00 €).

Précision étant ici faite que le privilège du vendeur est à ce jour sans objet par suite de sa péremption le 31 décembre 2022 et de l'absence de son renouvellement.

Evaluation

Ledit BIEN évalué au jour du partage à la somme de CINQ CENT VINGT-TROIS MILLE EUROS (523 000,00 €).

Situation locative

Le bien sus-désigné est libre de toute occupation ou location quelconque.

TOTAL ACTIF BRUT IMMOBILIER : 4 044 500,00€

BIENS ET DROITS MOBILIERS**PARTS SOCIALES DE LA SCI « 52/54 ROUTE DE BETHENY »****La SOCIETE « ATLANTA » détient 50% du capital social de :**

La société dénommée 52/54 ROUTE DE BETHENY, Société civile immobilière au capital de 2000 EUROS, ayant son siège social à REIMS (51100), 35, rue du Général Sarraill, identifiée au SIREN sous le numéro 827890385 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de REIMS, dont copie de l'extrait de Kbis est ci-annexée.

Le capital social de la société « 52/54 ROUTE DE BETHENY » s'élève à la somme de 2 000,00 €, divisé en DEUX MILLE (2 000) parts de UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 2 000 inclus.

La SOCIETE « ATLANTA » détient 1 000 parts sociales de la société « 52/54 ROUTE DE BETHENY », lesquelles sont numérotées de 1 001 à 2 000 ; ainsi qu'il résulte des statuts de la société dont une copie mise à jour est annexée.

Laquelle société « 52/54 ROUTE DE BETHENY », a pour objet : l'acquisition, la construction et la propriété de tous biens immobiliers, à usage d'habitation, professionnel, commercial ou industriel. La mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation, par bail, location ou autrement, de tous immeubles ainsi acquis ou édifiés, dont elle aura la propriété ou la jouissance. La prise de tous intérêts et participations dans toutes sociétés. Le financement d'édites opérations et la possibilité de donner toutes garanties en exécution desdits financements notamment par hypothèque sur les immeubles sociaux.

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

Le patrimoine de la société « 52/54 ROUTE DE BETHENY » comprend :

Un bien immobilier, sur la commune de BETHENY (51450), 52 et 54, Route de Bétheny,

lent - Un immeuble au n°52 Route de Bétheny comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

. Un appartement "A9" de type 2

- N° -

- . Un appartement "A10" de type T2
- Au premier étage :
- . Un appartement "A11" de type T2
- . Un appartement "A12" de type T1 Bis
- Une cave en sous-sol
- 2ent - un immeuble au n°54 Route de Bétheny comprenant :
- Au rez-de-chaussée :
- . Un appartement "A4" de type T2
- . Un appartement "A5" de type T1
- . Un appartement "A6" de type T1
- . Un appartement "A7" de type T1
- . Un appartement "A8" de type T3 en duplex
- Au premier étage :
- . Un appartement "A1" de type T2
- . Un appartement "A2" de type T2
- . Un appartement "A3" de type T3
- Une cave en sous-sol
- 3ent- Cour à usage de parking avec abris à vélos.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AM	357	52 RTE DE BETHENY	Sols	0	12	00
Contenance Totale :				0ha 12a 00ca		

Ledit bien est entré dans le patrimoine de la société suivant Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier MANGIN, notaire à REIMS (51100), le 14 juin 2017 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de REIMS, le 6 juillet 2017, volume 2017 P numéro 5942.

La société « 52/54 ROUTE DE BETHENY » a acquis ledit bien pour un prix de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640 000,00 €) payé comptant et quittancé à l'acte.

La société « 52/54 ROUTE DE BETHENY » a contracté, auprès de la Banque Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est, un prêt d'un montant total en capital de SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 €) productif d'intérêts au taux fixe de 1,70% l'an ayant une date de dernière échéance au 10 juin 2029.

En garantie du remboursement de ce prêt, des intérêts et de tous frais accessoires, une inscription de privilège de prêteur de denier a été prise sur le bien susmentionné, au service de publicité foncière de REIMS, le 06/07/2017, Volume 2017V n°2579.

Ledit bien est évalué à ce jour à la somme de SIX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (680 000,00 €)

Depuis la dernière échéance arrivée à terme le 10 octobre 2023, il reste dû sur ce prêt la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (298 590,66 €) ainsi qu'il résulte du tableau d'amortissement dudit prêt, dont une copie est annexée.

Par conséquent, la valeur nette d'une part sociale de la société dénommée 52/54 ROUTE DE BETHENY est de 190,705€ (381 410,00€ / 2 000), soit pour les parts détenues par la SCI « ATLANTA » : CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE SEPT CENT CINQ EUROS (190 705,00 €).

TOTAL ACTIF BRUT MOBILIER : 190 705,00€

TOTAL ACTIF BRUT : 4 235 205,00€

PASSIF

PRET EN COURS CONCERNANT L'ARTICLE 1 :

Le CEDANT déclare que la SOCIETE a contracté, auprès de la Banque Le Crédit Lyonnais (LCL) un prêt d'un montant total en capital de CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE

EUROS (185 000,00 €) productif d'intérêts au taux fixe de 0,95% l'an ayant une date de dernière échéance au 30 août 2025.

En garantie du remboursement de ce prêt, des intérêts et de tous frais accessoires, une inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise sur le bien figurant sous l'ARTICLE 1 susmentionné, au service de publicité foncière de REIMS, le 23/05/2017, Volume 2017V n°01954, reprise pour ordre le 28/11/2017, Volume 2017V n°01954, avec effet jusqu'au 28/02/2030.

Depuis la dernière échéance arrivée à terme le 30 septembre 2023, il reste dû sur ce prêt la somme de **CINQUANTE MILLE HUIT CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (50 823,44 €)** ainsi qu'il résulte du tableau d'amortissement dudit prêt, dont une copie est annexée.

Monsieur Philippe COLIN, Cessionnaire, et Madame Cécile ORTHOLAN, Cédant, s'étaient portés cautions personnelles solidaires du remboursement dudit prêt ainsi qu'il résulte de l'offre de prêt annexée.

Le CEDANT déclare que la SOCIETE est à jour de ses remboursements.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie de l'offre de prêt ainsi que du tableau d'amortissement.

Une copie de l'offre et du tableau d'amortissement sont annexées.

PRET EN COURS CONCERNANT L'ARTICLE 2 :

Le CEDANT déclare que la SOCIETE a contracté, auprès de la Banque Le Crédit Lyonnais (LCL) deux prêts savoir :

1) un prêt d'un montant en capital de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 €) productif d'intérêts au taux fixe de 1,14% l'an et ayant une date de dernière échéance au 5 novembre 2035 ; en garantie du remboursement de ce prêt, des intérêts et de tous frais accessoires, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise sur le bien figurant sous l'ARTICLE 2 susmentionné, au service de publicité foncière de NICE 1, le 28/09/2018, Volume 2018V n°3541, avec effet jusqu'au 05/10/2038.

Depuis la dernière échéance arrivée à terme le 5 novembre 2023, il reste dû sur ce prêts la somme de **CINQ CENT SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET VINGT-SIX CENTIMES (507 997,26 €)** ainsi qu'il résulte du tableau d'amortissement dudit prêt, dont une copie est annexée.

2) et un prêt d'un montant en capital de UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1 600 000,00 €) productif d'intérêts au taux fixe de 0,75% l'an et ayant une date de dernière échéance au 5 novembre 2028 ; en garantie du remboursement de ce prêt, des intérêts et de tous frais accessoires, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise sur le bien figurant sous l'ARTICLE 2 susmentionné, au service de publicité foncière de NICE 1, le 28/09/2018, Volume 2018V n°3542, avec effet jusqu'au 05/10/2031.

Depuis la dernière échéance arrivée à terme le 5 novembre 2023, il reste dû sur ce prêts la somme de **HUIT CENT QUATORZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (814 993,34 €)** ainsi qu'il résulte du tableau d'amortissement dudit prêt, dont une copie est annexée.

Monsieur Philippe COLIN, Cessionnaire, et Madame Cécile ORTHOLAN, Cédant, s'étaient portés cautions personnelles solidaires du remboursement desdits prêts ainsi qu'il résulte de l'offre de prêts annexée.

Le CEDANT déclare que la SOCIETE est à jour de ses remboursements.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie de l'offre contenant les prêts ainsi que des tableaux d'amortissement.

Une copie de l'offre et du tableau d'amortissement sont annexées.

SOLDE DU PRIX PAYABLE A TERME CONCERNANT L'ARTICLE 3

Le CEDANT déclare que le BIEN désigné sous l'ARTICLE 3 n'est pas à ce jour achevé, il reste à régler par la SOCIETE « ATLANTA » la somme de **DEUX CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (261 500,00 €).**

Ainsi qu'il résulte de la vente en l'état future d'achèvement reçue par Me DOGLIANI, notaire à NICE, en date du 6 août 2021 et du décompte des sommes restantes dues transmis par le promoteur, dont les copies sont annexées.

TOTAL PASSIF : 1 635 313,44€

TOTAL ACTIF NET : 2 599 891,56€

VALORISATION DES PARTS

Par suite de ce qui vient d'être indiqué, la valeur nette d'une part sociale de la SOCIETE « ATLANTA » est de VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (25 998,91 €).

Aussi et d'un commun accord, les parties décident de fixer la valeur de la part à la somme de VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (25 998,91 €).

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les parties déclarent que la SOCIETE est soumise aux dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts.

RAPPEL DES STATUTS

Les articles des statuts de la SOCIETE indiquent les règles applicables aux cessions de parts sociales entre vifs, telles que ci-après littéralement rapportées :

« Mutation entre vifs »

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'Article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par te dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice rassemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à te société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou tes offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que te prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas te prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans te même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à te société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Nantissement-Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un présent de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Sauf aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus-visées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

*Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.
Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé. »*

Les cogérants déclarent que ces règles ont été observées.

Monsieur Philippe COLI et Madame Cécile ORTHOLAN, seuls associés de la SOCIETE « ATLANTA » et formant ensemble l'intégralité des parts sociales, donnent unanimement leur agrément à la présente cession et au retrait de Madame Cécile ORTHOLAN, ainsi qu'il est prévu aux termes des statuts ci-dessus retranscrit.

Avertissement - Associé unique

Le notaire soussigné rappelle que la présence d'un associé unique dans une société civile en cours de vie sociale n'emporte pas obligation de liquider la société.

En effet, l'article 1844-5 alinéa 1 du code civil précise que :

« La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

Les dispositions du troisième alinéa ne sont pas applicables aux sociétés dont l'associé unique est une personne physique. »

Le CESSIONNAIRE, devenu associé unique, déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné que la SOCIETE devra régulariser cette situation dans l'année suivant la cession et être détenue au minimum par deux associés.

Le CESSIONNAIRE déclare également être parfaitement informé par le notaire soussigné qu'en cas de dissolution et liquidation de la société pour cause d'associé unique, cette opération générera la liquidation de droits de mutation et de plus-value.

Par conséquent, le CESSIONNAIRE fait son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le notaire soussigné.

Ceci étant exposé, il est passé à la **CESSION DE PARTS SOCIALES**, objet du présent acte :

CESSION DE PARTS SOCIALES

Le CEDANT cède et transporte au CESSIONNAIRE, qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, les parts sociales ci-après désignées, intégralement libérées, qu'il possède dans la SOCIETE :

DESIGNATION

- UNE (1) part sociale, de VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (25 998,91 €) numérotée 51.

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

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES CEDEES

Le CEDANT est propriétaire des parts sociales, objet des présentes, par suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de la constitution de la SOCIETE en rémunération de son apport en numéraire, tel que relaté dans l'exposé préalable.

ETAT DES PARTS SOCIALES CEDEES

Le CEDANT déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du cessionnaire, ainsi qu'il résulte des différentes interrogations entreprises par le notaire soussigné auprès du Greffe du tribunal de commerce de NICE en date du 24 octobre 2023 consistant en :

- l'état des endettements du chef de la SOCIETE ;
- l'état de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire du chef de la SOCIETE.

Il est précisé que l'état des endettements délivré le 24 octobre 2023 n'a révélé aucune inscription sur les types d'inscriptions suivantes :

- privilège de la sécurité sociale et des régimes complémentaires ;
- privilège du trésor public ;
- protêts ;
- privilège de l'Office français de l'immigration et de l'intégration ;
- privilège du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire ;
- nantissement du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires) ;
- nantissements de l'outillage, matériel et équipement ;
- nantissement des parts de société civile jusqu'au 31/12/2022 ;
- déclaration de créances ;
- opération de crédit-bail en matière mobilière ;
- publicité de contrat de location ;
- publicité de clause de réserve de propriété ;
- gage des stocks ;
- warrants ;
- prêts et délais ;
- biens inaliénables.

Ainsi que les copies de ces documents demeurent ci-annexées.

TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE aura la propriété des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, laquelle sera mentionnée dans les statuts de la société.

Il jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts à compter de cette même date.

Il participera ou contribuera aux résultats sociaux qui seront arrêtés ce jour à proportion des droits attachés aux parts cédées à compter de ce jour.

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, le CEDANT subroge le CESSIONNAIRE dans tous ses droits et actions vis-à-vis de la SOCIETE.

Le CESSIONNAIRE s'engage, de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la SOCIETE 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.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (25 998,91 €) par part, soit au total VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (25 998,91 €) pour l'ensemble des parts cédées.

Ce prix a été fixé contradictoirement entre le CEDANT et le CESSIONNAIRE sans intervention du notaire.

PAIEMENT DU PRIX

Le CESSIONNAIRE a payé ce prix comptant ce jour, directement au CEDANT, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

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

DONT QUITTANCE

Le CESSIONNAIRE a payé ce prix comptant ce jour, directement au CEDANT.

Déclaration d'origine des deniers

Monsieur Philippe COLIN-MARIE-OLIVE déclare que le paiement du prix constaté aux termes des présentes a été effectué au moyen de deniers lui appartenant personnellement.

AGREMENT DE LA CESSION

Aux présentes, sont intervenus le CEDANT et l'associé du CEDANT, savoir le CESSIONNAIRE, représentant la totalité du capital de la SOCIETE, à l'effet d'agréer, tel que les statuts le prévoient :

- les modalités et conditions de la présente cession, dont le notaire leur a fait lecture et pour lesquelles ils reconnaissent avoir été avertis au préalable ; cette opération ayant été initiée du chef des associés ;

- le CESSIONNAIRE en qualité d'associé de la SOCIETE ;

- le retrait corrélatif du CEDANT de sa qualité d'associé de la SOCIETE.

L'intervention au présent acte de l'associé entraîne l'acceptation, à l'unanimité des voix composant le capital social, des dispositions susvisées.

GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

De convention expresse entre CEDANT et CESSIONNAIRE, aucune garantie d'actif et de passif n'est demandée ni consentie pour cette cession.

OPPOSABILITE A LA SOCIETE

Monsieur Philippe COLIN et Madame Cécile ORTHOLAN agissant en qualité de cogérants de la SOCIETE, déclarent, conformément aux dispositions des statuts et de l'article 1690 du Code civil, accepter la présente cession de parts en vue de son opposabilité à la SOCIETE et, par conséquent, dispenser les parties de toute signification.

DROIT DE PREEMPTION

Le notaire rappelle aux parties que la présente cession n'ouvre pas de droit de préemption légal, notamment au profit de la SAFER.

Par ailleurs, le CEDANT déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun droit de préemption conventionnel.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants qu'il n'existe aucun empêchement d'ordre légal, contractuel ou judiciaire à la réalisation des présentes et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ni d'aucune autre procédure commerciale de règlement du passif, ni assujettie à aucune procédure collective ou de sauvegarde des entreprises.

De son côté, le CEDANT déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;

- que les parts cédées sont libres de tout gage ou nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE ;

- que la SOCIETE émettrice des parts cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

DESOLIDARISATION DES CAUTIONS DU CHEF DES CEDANTS

Comme condition déterminante des présentes, sans laquelle le CEDANT n'aurait pas contracté, la présente cession est consentie à charge pour le CESSIONNAIRE d'obtenir du créancier de la SOCIETE, savoir la banque LCL, la décharge et désolidarisation de Madame Cécile ORTHOLAN de sa qualité de caution personnelle de la SOCIETE ATLANTA des prêts susmentionnés.

A cet effet, le CESSIONNAIRE, lui-même caution, déclare parfaitement connaître les charges et conditions desdites cautions souscrites sous seing privé à la garantie des prêts énoncés ci-avant.

Jusqu'à cette désolidarisation, le CESSIONNAIRE devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le CEDANT, du remboursement de la totalité du solde des prêts dont s'agit.

Le Notaire soussigné rappelle néanmoins aux CEDANT et CESSIONNAIRE que la cession objet des présentes, n'altère en rien l'engagement personnel pris par chacun d'eux vis-à-vis de l'établissement prêteur, à savoir de faire face personnellement et solidairement avec la SOCIETE au remboursement de la créance, de telle sorte que, malgré la cession faisant l'objet des présentes, ils resteront tenus solidairement au remboursement des prêts ci-dessus en qualité de cautions.

La désolidarisation devra intervenir dans les meilleurs délais.

A défaut, la partie la plus diligente pourra demander la résolution des présentes à ses frais.

DECLARATIONS FISCALES

REPARTITION DES RESULTATS DE L'EXERCICE EN COURS

Le résultat fiscal de l'exercice en cours devra être déclaré en totalité par le CESSIONNAIRE.

Toutefois, et sans que ce soit opposable à l'administration fiscale, CEDANT et CESSIONNAIRE s'engagent à faire une répartition entre eux du résultat comptable et fiscal de l'exercice en cours au prorata du temps de jouissance et à régler directement entre eux toutes conséquences financières.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- que cette société est une société à prépondérance immobilière,
- que les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code,
- que l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code et elles-mêmes à prépondérance immobilière.

En conséquence et conformément à l'article 726-I-2° du Code général des impôts, la présente cession de parts sociales est soumise au **droit proportionnel de 5 % sur le prix exprimé** et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges.

Droits d'enregistrement :

25 998,91€ X 5% = 1 300,00€

Total : MILLE TROIS CENTS EUROS (1 300,00 €)

IMPOSITION SUR LA PLUS-VALUE

La présente cession :

- porte sur les parts de la société «ATLANTA», société à prépondérance immobilière, soumise à l'impôt sur le revenu et dont l'activité se limite à la gestion de son propre patrimoine ;
- est réalisée par un associé, personne physique, dans l'exercice de la gestion de son patrimoine privé.

En conséquence la présente cession est fiscalement soumise au régime des plus-values immobilières des particuliers.

- N° -

Pour satisfaire aux dispositions visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts et 74 SJ de l'annexe II dudit code, le CEDANT déclare concernant le Bien désigné sous l'article 2, sis à NICE (Alpes-Maritimes) 32 avenue Jean Lorrain :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus, savoir à NICE (Alpes-Maritimes) 32 avenue Jean Lorrain et qu'il dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts de NICE.

- qu'il occupe à titre de résidence principale le BIEN sis à NICE (Alpes-Maritimes) 32 avenue Jean Lorrain que la SOCIETE lui a gratuitement mis à disposition.

En conséquence, la présente mutation est exonérée d'impôt sur la plus-value conformément aux dispositions des articles 150 UB et 150 U II-1° du Code général des impôts.

Il ne sera pas déposé de déclaration de plus-value en application de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

Pour satisfaire aux dispositions visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts et 74 SJ de l'annexe II dudit code, le CEDANT déclare concernant les autres BIENS :

- qu'aucun impôt sur le revenu afférent à la plus-value en report n'est dû ;

- qu'il résulte des calculs effectués que la présente cession ne génère aucune plus-value et qu'en conséquence il n'est pas redevable de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière des particuliers au titre des présentes.

Il ne sera pas déposé de déclaration de plus-value en application de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

CHANGEMENT DE GERANT

Le CEDANT déclare démissionner de ses fonctions de cogérants avec effet immédiatement après la signature des présentes.

Les associés tous ici présents prennent acte de la démission de Madame Cécile ORTHOLAN et nomment en remplacement Monsieur Philippe COLIN intervenant qui accepte et déclare n'être concerné par aucun des cas d'incapacité d'interdiction ou d'incompatibilité prévus par la loi.

FRAIS

Les frais, droits 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.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs et toutes déclarations administratives nécessaires notamment à l'effet de procéder aux démarches nécessaires à l'accomplissement de la mise à jour auprès des organismes compétentes de la SOCIETE notamment au niveau de ses statuts et de son extrait Kbis.

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« 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. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, CEDANT et CESSIONNAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

NULLITE

Par dérogation aux dispositions de l'article 1178 du Code civil, les parties conviennent de renoncer à la faculté qui leur est réservée, de mettre en œuvre d'un commun accord la nullité consensuelle du contrat.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

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, ...),
- 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 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.

REMISE DE PIECES

Le CEDANT a remis ce jour au CESSIONNAIRE, qui le reconnaît, tous les documents relatifs à la SOCIETE :

- les documents se rapportant à la constitution de la SOCIETE et aux modifications statutaires subséquentes ;

Le CESSIONNAIRE reconnaît en outre avoir été mis en mesure de consulter l'ensemble de ces pièces avant les présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties aux présentes font élection de domicile en leur domicile respectif indiqué en-tête des présentes.

FORMALITES

La copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce de NICE, en annexe au Registre du commerce et des sociétés compétent conformément à l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 en vue de son opposabilité aux tiers.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

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, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit code et à l'article 1202 du Code civil, 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 un changement au niveau du prix.

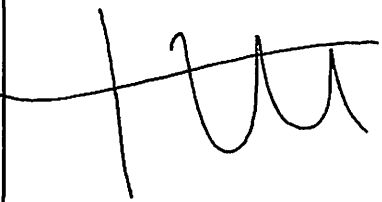
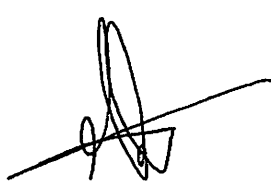
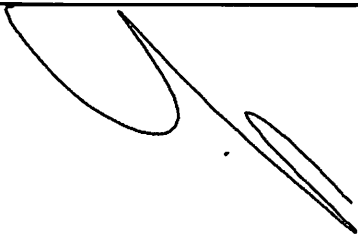
DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Laurent QUINART

M. Philippe Edgar COLIN-MARIE-OLIVE A signé A l'office Le 26 octobre 2023	
M. Anne-Laure KEMPEN, représentant de Mme Cécile Paule-Marie Geneviève ORTHOLAN A signé A l'office Le 26 octobre 2023	
et le notaire Me QUINART Laurent A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE VINGT-SIX OCTOBRE	

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

Le 10/11/2023 Dossier 2023 00067647, référence 5104P04 2023 N 02583

Enregistrement : 1300 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Mille trois cents Euros

Montant reçu : Mille trois cents Euros

POUR COPIE AUTHENTIQUE D'UN ACTE AUTHENTIQUE SUR SUPPORT
ELECTRONIQUE

Collationnée, délivrée et certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné,
établie sur 21 pages, sans renvoi ni mot nul.

