

L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.

Acte N° 1178
Dossier N° 2025000043

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE ONZE JUILLET

A SAINT-JEAN-LE-BLANC (45650), 9014, rue des Carmes, au siège de l'office notarial,

Maître Najat AOUD soussignée, notaire, titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 45117 situé à SAINT-JEAN-LE-BLANC (45650), 9014, rue des Carmes,

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

Monsieur Edouard **de QUEIROZ**, chef d'entreprise, demeurant à CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45110), 3, rue des Moussières,
Né à ERMESINDE VALONGO (PORTUGAL), le 6 février 1964.

Epoux de Madame Emmanuelle Valérie PETIT,
Marié à la mairie de CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45110), le 1er août 1987.
Soumis au régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de
contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « CEDANT ».

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

CESSIONNAIRE

Madame Eridiola **DHESKALI**, adjoint administrative territoriale, demeurant
à CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45110), 45, rue des Moussières,

Née à LUSHNJE (ALBANIE), le 25 juillet 1986.

Epouse de Monsieur Kelvin SINA,

Mariée à la mairie de SAINT-DENIS-DE-L HOTEL (45550), le 4 février 2017.

Soumise au régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de
contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée le « CESSIONNAIRE ».

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

CONJOINT DU CEDANT

Madame Emmanuelle Valérie **PETIT** demeurant à CHATEAUNEUF SUR
LOIRE (45110), 3 rue des Moussières,

Née à ORLEANS (45000), le 3 mai 1966.

Epouse de Monsieur Edouard de QUEIROZ sus-nommé.

CONJOINT DU CESSIONNAIRE

Monsieur Kelvin **SINA** demeurant à CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45110),
45, rue des Moussières,

Né à HYSGJOKAJ (ALBANIE), le 25 mai 1979.

Epoux de Madame Eridiola DHESKALI sus-nommée.

Ce dernier reconnaît avoir été averti du projet d'acquisition et du paiement du
prix au moyen de deniers communs.

INTERVENTION DU GERANT DE LA SOCIETE

Monsieur Kelvin **SINA**, susnommé intervient également aux présentes en
qualité de gérant de la société civile immobilière dénommée « 3EK » ci-après plus
amplement visée.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Edouard de **QUEIROZ** est ici présent.

- Madame Eridiola **DHESKALI** est ici présente.

- Madame Emmanuelle **PETIT** est ici présente.

- Monsieur Kelvin **SINA** est ici présent en qualité de conjoint du cessionnaire.

- Monsieur Kelvin **SINA** est présent en qualité de gérant de la société « 3EK ».

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte et déclarent en avoir reçu toutes explications utiles.

Préalablement à la présente cession, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Constitution de la société

La Société civile immobilière, dénommée « 3EK », au capital de 1 000,00 €, a été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître AOUAD Najat, alors notaire à ORLEANS, le 10 décembre 2020, enregistré au service de l'enregistrement d'ORLEANS I, le 15 décembre 2020, sous la référence 4504P01 2020 N 02169.

La société, dont le siège social est à CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45110), 45, rue des Moussières, a été immatriculée le 31 décembre 2020 auprès du Registre du commerce et des sociétés d'ORLEANS, sous le n° 892479403.

Un extrait Kbis de la société a été délivré par le greffe du tribunal de commerce d'ORLEANS en date du 1er juillet 2025, dont la copie est ci-annexée.

Ci-après dénommée la « SOCIETE ».

Objet de la société

La SOCIETE, a pour objet :

- l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers,
- et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter la réalisation, à condition toutefois, d'en respecter le caractère civil.

Durée de la société

La société a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

L'exercice social de la société

L'exercice social a une durée de douze mois. Il débute le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

Associés actuels

Les associés actuels de la Société sont ses créateurs, comparants aux présentes :

- Monsieur Edouard DE QUEIROZ,
- Monsieur Kelvin SINA.

Gérance de la société

La SOCIETE est actuellement gérée par ses associés créateurs, comparants aux présentes :

- Monsieur Kelvin SINA,
- Monsieur Edouard DE QUEIROZ,

Nommés aux termes d'une assemblée générale en date du 10 décembre 2020.

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 de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100 inclus.

REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Il est actuellement réparti entre les associés de la manière suivante :

- Monsieur Kelvin SINA, à concurrence de CINQUANTE (50) parts, numérotées de 0 à 50, d'un montant de CINQ CENTS EUROS (500,00 €), entièrement libéré.
- Monsieur Edouard de QUEIROZ, à concurrence de CINQUANTE (50) parts, numérotées de 51 à 100, d'un montant de CINQ CENTS EUROS (500,00 €), entièrement libéré.

SITUATION PATRIMONIALE DE LA SOCIETE

Le patrimoine de la SOCIETE comprend :

Un terrain sur lequel est édifié un chalet garage avec remise situé sur la commune de CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45110), 45, rue des Moussières,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AL 884	45 bis, rue des Moussières		0	02	92
AL 885	45 bis, rue des Moussières		0	04	00
AL 950	45 bis, rue des Moussières		0	03	69

Le BIEN est entré dans le patrimoine de la SOCIETE :

Acquisition de la pleine propriété aux termes d'un acte reçu par Maître AOUD, alors notaire à ORLEANS (45000), le 10 mars 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1, le 9 avril 2021, volume 2021 P numéro 7707.

CONTRAT DE LOCATION CONSENTI PAR LA SOCIETE

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir parfaite connaissance de l'existence d'un bail verbal souscrit par la SOCIETE et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

PRET CONTRACTE PAR LA SOCIETE

Le CEDANT déclare que la SOCIETE a contracté, auprès de La société dénommée **LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE**, Société coopérative à capital variable variable, ayant son siège social à BOURGES (18000), 8, allée des Collèges, identifiée au SIREN sous le numéro 398824714 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURGES.

Un prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

- numéro : 00001612200
- type : MT PROFESSIONNEL
- d'un montant de QUATRE-VINGT-TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (83 600,00 €)
- productif d'intérêts au taux fixe de 1,52 % l'an
- remboursable mensuellement en cent vingt (120) échéances, dont :
119 d'un montant de SEPT CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET TRENTE-NEUF CENTIMES (751,39 €), hors assurance,
Et 1 échéance d'un montant de SEPT CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (751,98 €), hors assurances,
- La première échéance de remboursement est fixée au : 15 avril 2021.
- La dernière échéance de remboursement est fixée au : 15 mars 2034.

La date de péremption de l'inscription est fixée au : 15 mars 2035.

Le taux annuel effectif global (T.A.E.G.) s'élève à : 2,15 % l'an

En garantie du remboursement de ce prêt, des intérêts et de tous frais accessoires, les inscriptions suivantes ont été prises au service de publicité foncière d'ORLEANS 1, savoir :

- Une inscription de Privilège de Prêteur de Deniers le 9 avril 2021, volume 2021 V, n° 2970, avec effet jusqu'au 15 mars 2035.
- Une inscription d'hypothèque conventionnelle le 9 avril 2021, volume 2021 V, n° 2971, avec effet jusqu'au 15 mars 2035.

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

Aux termes d'un courrier en date du 8 juillet 2025, la société dénommée LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE, a, savoir :

- accepté la cession des parts de Monsieur de QUEIROZ,
- renoncé à l'exigibilité anticipée prévu au contrat,
- et libéré Monsieur de QUEIROZ de tout engagement vis-à-vis du PRETEUR.

Une copie dudit courrier est demeurée ci-annexée.

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les parties déclarent que la SOCIETE est soumise au régime de l'impôt sur les Sociétés.

COMPTE COURANT

Le CEDANT déclare n'avoir aucun compte courant.

RAPPEL DES STATUTS

Il est ci-après littéralement rapporté les règles applicables aux cessions de parts sociales entre vifs, telles qu'elles figurent dans les statuts de la SOCIETE :

« Cession de parts sociales intégralement libérées :

« *Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous signature privée.*

Conformément aux dispositions du Code civil :

- *toute cession prendra effet au jour de la date de l'acte entre le cédant et le cessionnaire ;*

- *elle devra être notifiée à la société pour lui être opposable, sauf si la société en prend acte par ses représentants es-qualités.*

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, au Registre du commerce et des sociétés. Ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant. »

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu dès avant ce jour une copie des statuts à jour.

Les parties rappellent que la cession de parts n'entraîne pas dissolution de la SOCIETE.

DOCUMENTS COMPTABLES

Le CESSIONNAIRE déclare avoir pris connaissance de tous les documents comptables dont notamment :

- les bilans de la société.

CECI ETANT EXPOSE, 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

- cinquante (50) **parts sociales**, de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 51 à 100.

NATURE ET QUOTITE DES PARTS CEDEES

Les parts numérotées de 51 à 100 sont cédées :

- par Monsieur Edouard de QUEIROZ à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES PARTS ACQUISES

Les parts numérotées de 51 à 100 sont acquises :

- par Madame Eridiola DHESKALI à concurrence de la totalité en pleine propriété.

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES CEDEES

Le CEDANT était propriétaire des parts sociales, objet des présentes, savoir :

- en ce qui concerne les parts sociales de Monsieur Edouard de QUEIROZ, numérotées de 51 à 100, 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.

CONDITIONS DE LA CESSION

Les parts sociales présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat.

Leur titre résulte des statuts de la SOCIETE 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.

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 ORLEANS en date du 11 juillet 2025 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 11 juillet 2025 mais arrêté à la date du 10 juillet 2025 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 ;
- 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

En ce qui concerne les parts numérotées 51 à 100 acquises par Madame Eridiola DHESKALI :

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 à proportion des droits attachés aux parts cédées depuis le premier jour de l'exercice en cours.

Toutefois, les dividendes qui seront mis en distribution sur ces parts, à compter de ce jour au titre de l'exercice en cours seront partagés prorata temporis entre le CEDANT et le CESSIONNAIRE en tenant compte du temps pendant lequel, au cours dudit exercice, chacun d'entre eux aura été associé de la SOCIETE.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de DIX-SEPT MILLE EUROS (17 000,00 €), pour l'ensemble des parts cédées, soit une valeur de TRENTE-TRENTE-QUATRE EUROS (34,00 €) par part.

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

PAIEMENT DU PRIX : PARTIE COMPTANT SURPLUS A TERME

LE CESSIONNAIRE a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

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

DONT QUITTANCE

Quant au solde soit la somme de DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 €), il est stipulé payable à termes dans les conditions suivantes.

CONDITIONS DU PAIEMENT A TERME

Monsieur Edouard de QUEIROZ et Madame Eridiola DHESKALI conviennent expressément ce qui suit :

- le surplus du prix sera payable à concurrence de CINQ CENTS EUROS (500,00 €) par mois pendant 2 ans ;

- tous paiements auront lieu directement entre les parties ;

- , tout mois commencé étant dû en entier, cette stipulation d'indemnité ne pouvant jamais être considérée comme valant délai de règlement ;

- le solde du prix deviendra immédiatement et de plein droit exigible, dans les cas suivants :

- * à défaut de paiement à échéance exacte de toute somme due et quinze jours après un commandement resté infructueux ;

- * en cas de liquidation judiciaire, faillite personnelle ou déconfiture du CESSIONNAIRE, Madame Eridiola DHESKALI ;

- * en cas de cession ou d'apport en société de tout ou partie du BIEN ;

- en cas de décès du CESSIONNAIRE, Madame Eridiola DHESKALI, avant complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour l'exécution des engagements résultant des présentes, et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront à leur charge ;

AGREMENT DE LA CESSION

Aux présentes, est intervenu Monsieur SINA, gérant et l'associé du CESSIONNAIRE, 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 de nouvel 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.

INTERVENTION DU CONJOINT DU CEDANT

Aux présentes intervient :

Monsieur Emmanuelle Valérie PETIT, en qualité de conjoint commun en biens du CEDANT, pour, après avoir pris connaissance du présent acte tant par lui-même

que par lecture qui lui en a été faite avant signature, déclarer donner son consentement à la présente cession sans toutefois se porter co-cédant ni prendre aucune responsabilité quant à l'encaissement du prix par le CEDANT, le tout conformément aux dispositions de l'article 1424 du Code civil.

INTERVENTION DU CONJOINT DU CESSIONNAIRE

Aux présentes intervient Madame Kelvin SINA, en qualité de conjoint commun en biens du CESSIONNAIRE, pour, après avoir pris connaissance du présent acte tant par lui-même que par lecture qui lui en a été faite avant signature, déclarer donner son consentement à la présente acquisition.

Le conjoint du CESSIONNAIRE déclare en outre avoir déjà la qualité d'associé de la SOCIETE.

INTERVENTION DU GERANT

Monsieur Kelvin SINA, gérant de la SOCIETE, après avoir pris connaissance du présent acte tant par lui-même que par la lecture qui lui en a été donnée avant signature intervient à l'effet de confirmer que la SOCIETE n'a reçu ni opposition ni signification de nantissement.

Il déclare, en outre, qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

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 Kelvin SINA, agissant en qualité de gérant de la SOCIETE, déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 221-14 du Code du commerce 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. En outre, il déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune opposition ou empêchement à la cession qui précède.

DROIT DE PREEMPTION

Le notaire rappelle aux parties que la présente cession n'ouvre pas de droit de préemption légal.

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.

- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil ;

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection des majeurs (sauvegarde de justice, tutelle, curatelle), ni frappées d'interdiction légale ;

- et qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

De son côté, le CEDANT déclare :

- 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 ;

DECLARATIONS FISCALES

REPARTITION DES RESULTATS DE L'EXERCICE EN COURS

Le CESSIONNAIRE aura seul droit aux dividendes mis en distribution postérieurement à l'entrée en jouissance.

OBLIGATIONS DECLARATIVES RELATIVES AUX PERSONNES MORALES A PREPONDERANCE IMMOBILIERE

Pour l'application des dispositions de l'article 726, III-B du Code général des impôts qui impose de nouvelles obligations déclaratives dans les actes relatifs aux cessions de parts dans une personne morale à prépondérance immobilière, les parties déclarent que :

- la société 3EK est une personne morale à prépondérance immobilière qui ne possède pas de personnalité distincte de celle de ses membres et qu'à ce titre elle relève des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts relatives aux sociétés dites « transparentes » ;

- la présente cession ne confère pas au CESSIONNAIRE la jouissance de tout ou partie de l'immeuble sis sur la commune de CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45110), et détenu par la société 3EK au sens de l'article 728 du Code général des impôts.

De son côté, le CESSIONNAIRE déclare :

- ne pas prendre à sa charge, directement ou indirectement, les dettes contractées par la société 3EK auprès du CEDANT.

IMPOSITION SUR LA PLUS-VALUE

La présente cession :

- porte sur les parts de la société « 3EK », société ayant opté pour l'impôt sur les sociétés ;

- 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 mobilières.

Le CEDANT reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que la cession est susceptible d'être soumise au prélèvement forfaitaire unique, sauf option de sa part pour le barème de l'impôt sur le revenu, et sous réserve des exonérations et abattements en vigueur, le tout dans les conditions prévues aux articles 150-0 A et suivants du Code général des impôts.

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

DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- que la 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.

Pour l'application des dispositions de l'article 726, III-B du Code général des impôts qui impose de nouvelles obligations déclaratives dans les actes relatifs aux cessions de parts dans une personne morale à prépondérance immobilière, les parties déclarent que :

- la société est une personne morale à prépondérance immobilière qui ne possède pas de personnalité distincte de celle de ses membres et qu'à ce titre elle relève des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts, relatives aux sociétés dites « transparentes » ;

- que la présente opération ne conduit pas à conférer au CESSIONNAIRE la jouissance de tout ou partie du ou des immeubles détenus par la société dont les droits sociaux sont cédés.

De son côté, le CESSIONNAIRE déclare ne pas prendre à sa charge, directement ou indirectement, les dettes contractées par la société auprès du CEDANT.

DEMISSION DE GERANT

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

Les associés tous ici présents prennent acte de la démission de Monsieur de QUEIROZ .

Un avis de la démission de Monsieur de QUEIROZ en tant que gérant de la SOCIETE sera publié dans un support habilité à recevoir des annonces légales.

IMPACT DE LA CESSION SUR LES STATUTS

Comme conséquence de la cession de parts sociales qui précède, les articles ci-après des statuts sont modifiés comme suit :

« ARTICLE - ASSOCIES

Monsieur Kelvin **SINA** demeurant à CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45110), 45, rue des Moussières,

Né à HYSGJOKAJ (ALBANIE), le 25 mai 1979.

Epoux de Madame Eridiola DHESKALI.

Madame Eridiola **DHESKALI**, demeurant à CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45110), 45, rue des Moussières,

Née à LUSHNJE (ALBANIE), le 25 juillet 1986.

Epouse de Monsieur Kelvin SINA. »

"ARTICLE - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €).

Il est divisé en 100 parts sociales de 10,00 € chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 100, et attribuées, savoir :

- Monsieur Kelvin SINA, à concurrence de CINQUANTE (50) parts, numérotées de 1 à 50 ,

- Madame Eridiola DHESKALI, à concurrence de CINQ CENTS (50) parts, numérotées de 51 à 100 , "

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

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités qu'il y a lieu de réaliser.

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.

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 : dpo.not@adnov.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 ;
- un extrait des inscriptions de la SOCIETE au Registre du commerce et des sociétés et au Registre national des entreprises ;

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 font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif indiqué en-tête des présentes.

FORMALITES

La copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce d'ORLEANS, 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, par le notaire soussigné.

La présente cession sera rendue opposable à la SOCIETE par transfert sur les registres de celle-ci, tenus au siège social, ainsi que le prévoit les statuts, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.

La gérance de la SOCIETE se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité afin de rendre la cession opposable à la SOCIETE et 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.

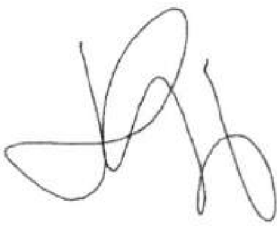
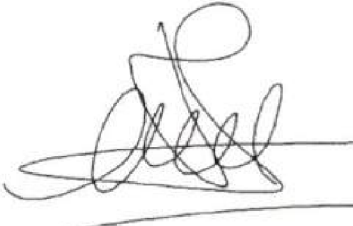
DONT ACTE

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 Najat AOUAD

M. Edouard DE QUEIROZ A signé A l'office Le 11 juillet 2025	
Mme Emmanuelle PETIT A signé A l'office Le 11 juillet 2025	
Mme Eridiola DHESKALI A signé A l'office Le 11 juillet 2025	
	

et le notaire Me AOUAD Najat
A signé
A l'office
L'AN DEUX MILLE
VINGT-CINQ
LE ONZE JUILLET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aouad', enclosed within a rectangular box.



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 1 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	892 479 403 R.C.S. Orléans
Date d'immatriculation	31/12/2020
Dénomination ou raison sociale	3EK
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	1 000,00 Euros
Adresse du siège	45 rue des Moussières 45110 Châteauneuf-sur-Loire
Activités principales	Acquisition, administration et gestion par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 30/12/2119

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Nom, prénoms	SINA Kelvin
Date et lieu de naissance	Le 25/05/1979 à Hysgjokaj (Albanie)
Nationalité	Française
Domicile personnel	45 rue des Moussières 45110 Châteauneuf-sur-Loire

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Nom, prénoms	DE QUEIROZ Edouard
Date et lieu de naissance	Le 06/02/1964 à Ermesinde (Portugal)
Nationalité	Française
Domicile personnel	3 rue des Moussières 45110 Châteauneuf-sur-Loire

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	45 rue des Moussières 45110 Châteauneuf-sur-Loire
Activité(s) exercée(s)	Acquisition, administration et gestion par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers.
Date de commencement d'activité	01/01/2021
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

OFFICE NOTARIAL
9014 rue des Carmes

45650 SAINT JEAN LE BLANC

N/ref : Service Crédits et Assurance Emprunteur/SL
e-mail : credit.clientele.de.proximite@ca-centreloire.fr

Bourges, le 8 juillet 2025

Objet : Cession des parts de la SCI 3EK
détenues par Monsieur DE QUEIROZ Edouard au profit de Madame DHESKALI Eridiola épouse SINA.

Prêt n°00001612200 d'un montant initial de 83 080,00 EUR

Cher Maître,

Nous faisons suite à votre demande du 20 juin 2025, aux termes de laquelle vous demandez à la Caisse régionale de Crédit Agricole Centre Loire de renoncer au cas d'exigibilité anticipée prévu dans le contrat de prêt consenti à la SCI 3EK, SIREN n° 892 479 403, au titre du projet de cession des parts de la SCI 3EK détenues par Monsieur DE QUEIROZ Edouard, au profit de Madame DHESKALI Eridiola épouse SINA.

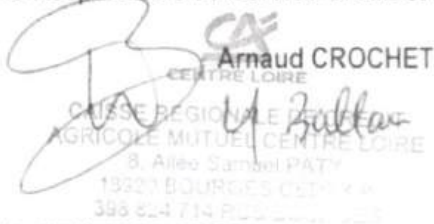
Dans le cadre de l'opération susvisée, nous vous informons que la Caisse régionale de Crédit Agricole Centre Loire donne son accord pour renoncer au(x) cas d'exigibilité anticipée du prêt consenti à la SCI 3EK. Monsieur DE QUEIROZ se trouvera donc totalement libéré de tout engagement envers nous au titre de ce prêt.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Responsable du Service Crédit et ADE

Ph



Arnaud CROCHET
CENTRE LOIRE
CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE
8, Allée Samuel PATY
13920 BOURGES Cedex 02
398 824 714

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Loire, société coopérative à capital et personnel variables, agréée en tant qu'établissement de crédit, dont le siège social est situé 8 Allée Samuel Paty, 13920 BOURGES Cedex 02, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURGES sous le numéro 398 824 714, inscrit à l'ORIAS sous le numéro 17009045 en qualité de courtier d'assurance, Titulaire de la carte professionnelle d'assurance, Gérée conjointement avec le numéro CFI 1802 2721 000 300 001, membre du CCI du Cher, membre du Centre Régional de Crédit Agricole et Assurance Responsable de la Professionnelle dévolue au CACMCA 88 rue de la Boétie, 75006 PARIS 6, inscrit au RCS de PARIS sous le numéro 398 824 714.

[Accueil](#) > [Mes Commandes](#) > [Mon historique](#) > [Commande N°50711-XFSWJ](#) > **Etat d'endettement**

3EK

SIREN : 892 479 403

N°TVA intracommunautaire : Non communiqué

Greffe du Tribunal de Commerce d'Orléans

[Imprimer l'état](#)

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DELIVRE ET CERTIFIE PAR LE GREFFIER

[Recevoir par courrier](#)

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE REVELENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription.

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)

FICHER À JOUR AU

Nantissements conventionnels de parts de sociétés

10/07/2025

Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023

10/07/2025

Type d'inscription de privilège

FICHER À JOUR AU

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires

10/07/2025

Privilèges du Trésor Public	10/07/2025
Protêts	10/07/2025
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	10/07/2025
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	10/07/2025
Nantissements de fonds agricole	10/07/2025
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	10/07/2025
Déclarations de créances	10/07/2025
Gage des stocks	10/07/2025
Biens inaliénables	10/07/2025
Nantissements des parts de société civile jusqu'au 31/12/2022	10/07/2025

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)

FICHER À JOUR AU

Animaux	10/07/2025
Horlogerie et Bijoux	10/07/2025
Instruments de musique	10/07/2025
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	10/07/2025
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	10/07/2025
Matériels liés au sport	10/07/2025
Matériels informatiques et accessoires	10/07/2025
Meubles meublants	10/07/2025
Meubles incorporels autres que parts sociales	10/07/2025

Monnaies	10/07/2025
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	10/07/2025
Parts sociales	10/07/2025
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	10/07/2025
Produits liquides non comestibles	10/07/2025
Produits textiles	10/07/2025
Produits alimentaires	10/07/2025
Autres	10/07/2025

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Etablie par reprographie, délivrée et certifiée conforme à la minute par le Notaire soussigné,

Etablie sur vingt-deux (22) pages, sans renvoi ni mot nul.

