

CESSION A TITRE ONEREUX DE PARTS
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « VJF »

101571009
JP/CL/DB

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX JUILLET

A BELLEGARDE au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Julien PROST soussigné, Notaire Associé de la S.C.P. «Julien
PROST, Notaire associé, Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office
Notarial » sise à BELLEGARDE (30127), 550, chemin du Cros des Bards,
identifié sous le numéro CRPCEN 30017,

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

Mademoiselle Lola MOURIER, Vendeuse, demeurant à ARLES (13200) 12
bis chemin des semestres,

Née à NIMES (30000) le 29 décembre 1984.

Célibataire.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

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

D'UNE PART

-Monsieur François Jean-Baptiste FARGIER, cadre fonction publique,
demeurant à ARLES (13200) 3 rue Georges Stephenson.

Né à ARLES (13200) le 9 mars 1984.

Célibataire.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

(cessionnaire des parts de société n° 7 à 9)

-Monsieur Alain Jean-Marie Germain FARGIER, directeur de banque en
retraite, demeurant à FONTVIEILLE (13990) 54 route du Nord.

Né à ARLES (13200) le 4 mai 1947.

Veuf de Madame Christiane Jeanne Louise LE NAN et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

(cessionnaire de la part sociale n°10)

Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable le **CESSONNAIRE**.

D'AUTRE PART

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIÈRE ET DE
L'ENREGISTREMENT
NIMES
Le 06/08/2025 Dossier 2025 0008999, résidence : 3004P01 2025 N 02074
Enregistrement : 25 €
Total liquide : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Alain POUGIN
Agent des Finances Publiques

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Mademoiselle Lola MOURIER

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Alain FARGIER

- Extrait d'acte de naissance.

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

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions des articles 1424 et 1427 du Code civil, a déclaré donner son consentement à la cession, entendant ainsi par son intervention garantir le **CESSIONNAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Julien PROST, notaire à BELLEGARDE (30), le 25 avril 2024

Il a été constitué une Société Civile Immobilière (SCI) dénommée VJF, ayant son siège social à ARLES (13200), 3 rue Georges Stephenson, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que 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, 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. .

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de TARASCON (13), sous le numéro 928-535-228, depuis le 7 mai 2024.

La société est actuellement gérée par Monsieur François FARGIER et Madame Lola MOURIER en qualité de co-gérants.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 1 000,00 Euros, divisé en 10 parts, de 100,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 10.

Lequel capital na pas été libéré à la date de ce jour, ainsi déclaré par les comparants aux présentes.

Lequel capital doit être réparti entre les associés de la façon suivante :

- Mr François FARGIER, titulaire de 6 parts sociales, numérotées de 1 à 6, représentant après entière libération un capital de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR), mais actuellement non libérées,
- Mme Lola MOURIER, titulaire de 4 parts sociales, numérotées de 7 à 10, représentant après entière libération un capital de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR), mais actuellement non libérées.

STATUTS

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

Etat du patrimoine social

Actif : Au cours de la vie sociale, il a été réalisé, par la Société VJF, l'acquisition suivante :

Acquisition du 10 juillet 2024 suivant acte reçu par Maître Pascal TATONI, notaire à MARSEILLE, avec le concours à distance de Maître Julien PROST, notaire à BELLEGARDE, le 10 juillet 2024, publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE.

La société a acquis de :

Monsieur Jean-Michel François Luc BRUNETTI, retraité, demeurant à MARTIGUES (13500) 18 chemin des deux Portes, né à LYON 5ÈME ARRONDISSEMENT (69005) le 11 novembre 1953.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE1 le 15 juillet 2024, volume 2024P, numéro 16942.

LA TOTALITE EN PLEINE-PROPRIETE DU BIEN CI-APRES DESIGNÉ, SAVOIR :

A ARLES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13200 16 Rue Dominique Maisto, Un immeuble élevé de trois étages, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : Un local commercial, rangement, escalier
- Au premier étage : Quatre pièces, WC, dégagement, escalier
- Au deuxième étage : Dégagement, deux pièces, escalier
- Au troisième étage : Grenier, terrasse

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	163	16 RUE DOMINIQUE MAISTO	00 ha 00 a 84 ca

Passif : Prêt souscrit par la Société VJF auprès de la Banque Populaire Méditerranée, Société anonyme coopérative à capital variable dont le siège est à NICE CEDEX 3 (06292), 457 Promenade des Anglais B.P. 241, identifiée au SIREN sous le numéro 058 801 481 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

Caractéristiques du prêt :

Nature du prêt : Prêt Equipment Immobilier n°08834211

Objet du prêt : Achat d'un bien immobilier

Montant du prêt en principal : DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR)

Durée : 20 ans

Remboursement : 240 échéances mensuelles d'un montant de 1 301,81 euros.

Echéances :

-première échéance au plus tard le : 5 août 2024

-dernière échéance au plus tard le : 5 juillet 2044

Date de péréemption de l'inscription : CINQ JUILLET DEUX MIL QUARANTE CINQ

Taux, hors assurance, de 4,200 % l'an

Le taux effectif global ressort à 4,357 % l'an.

Etant précisé que la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE a consenti à la présente cession de parts, sans que cela n'entraîne de déchéance du terme, ainsi 'qu'il résulte d'un courrier délivré par ladite banque en date du 22 mai 2025, ci-après annexé.

Lequel accord a été donné sous les réserves suivantes :

-Engagement de caution solidaire de Monsieur Alain FARGIER à hauteur de 40% (majoré de 20%) en contrepartie de la levée de la caution solidaire de Madame Lola MOURIER.

- Modification de la quotité de l'Assurance Emprunteur de Monsieur François FARGIER à hauteur de 100% en contrepartie de la levée de l'Assurance Emprunteur de Madame Lola MOURIER.

Le CESSIONNAIRE, ainsi que M. François FARGIER intervenant aux présentes s'engagent irrévocablement à procéder à ces modifications conditions directement auprès de l'établissement prêteur, par le biais de l'établissement d'un avenant au contrat de prêt si nécessaire.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

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

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **CEDANT** déclare que la société ne souscrit pas actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Le document d'urbanisme suivant est annexé :

Géoportail de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme.

La majorité des parts de la société n'est pas cédée et en toute hypothèse la présente cession ne conduit pas l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société.

CLAUDE D'AGREEMENT

Aux termes de l'article ONZE (11) des statuts : « *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* ».

Madame Lola MOURIER et Monsieur François FARGIER, présents à l'acte, vont donner leur consentement à la présente cession dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

CECI EXPOSE, il est passé à la cession de parts sociales objet des présentes.

CESSION DE PARTS SOCIALES

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les 4 parts sociales, numérotées de 7 à 10 qu'il détient dans la Société Civile Immobilière VJF de la manière suivante :

- Les parts n° 7 à 9 sont cédées au profit de M. François FARGIER, comparant aux présentes,
- La part n° 10 est cédée à M. Alain FARGIER, comparant aux présentes,

Au moyen de la présente cession, le **CEDANT** subroge le **CESSIONNAIRE** dans tous ses droits et actions envers la société émettrice. Le **CESSIONNAIRE** sera notamment tenu de libérer le capital social au fur et à mesure des appels de fonds effectués par la gérance suivant les besoins de la société et pour un montant de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR).

PROPRIÉTÉ - JOUSSANCE

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

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

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

Les revenus des parts sociales cédées au titre de l'exercice social actuellement en cours seront répartis au prorata temporis entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

Un résultat intermédiaire a été arrêté entre les parties en vue de déterminer la quote-part entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE**. Une copie de ce résultat est annexée.

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

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR)**, savoir :

- A concurrence de 300,00€ pour les parts n°7 à 9 cédées à M. François FARGIER,
- A concurrence de 100,00€ pour la part n°10 cédée à M. Alain FARGIER,

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

PAIEMENT DU PRIX

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

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

DONT QUITTANCE

MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE LA CESSION

Le prix ci-dessus a été fixé directement par les parties entre elles.

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

Le notaire a indiqué dès avant ce jour au **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.

La présente cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie de passif de la part du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus et déclare vouloir poursuivre la présente cession en l'état.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il n'existe pas de compte-courant au nom du **CEDANT**, dans la société, ainsi déclaré par le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur François FARGIER, gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la cession ;

- accepter la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

DEMISSION PAR LE CEDANT DE SES FONCTIONS DE GERANT

Dans le cadre des présentes, Madame Lola MOURIER a présenté sa démission de ses fonctions de gérant, ce dont Monsieur François FARGIER prend acte.

Monsieur François FARGIER décide en conséquence qu'il assurera désormais seule la gérance de la société.

Tous les membres de la société étant présents, ils décident d'accepter la démission de Madame Lola MOURIER de ses fonctions de gérant et renoncer aux conditions de forme prévues dans les statuts.

En conséquence des présentes, il y aura lieu de retirer le nom de Madame Lola MOURIER de l'article des statuts organisant la gérance de la société.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

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

La nouvelle rédaction de la répartition du capital social dans les statuts sera désormais la suivante :

« ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

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

Il est divisé en 10 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 10 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur François FARGIER à concurrence de 6 parts, portant les numéros 1 à 6, en rémunération de son apport en numéraire.

Monsieur Alain FARGIER à concurrence de 4 parts, portant les numéros 7 à 10, en rémunération de son apport en numéraire ».

Tableau de répartition :

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur François FARGIER	9	1 à 9
Monsieur Alain FARGIER	1	10

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

DECLARATIONS

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

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

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

Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du tribunal de commerce de TARASCON en date du 18 juin 2025 est annexé.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession

Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

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

Enregistrement

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

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

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

L'assiette des droits de mutation est de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR).

DROITS

		<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale	x 5,00 %	= 20,00

400,00			
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	20,00

PLUS-VALUES

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

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte reçu par Maître Julien PROST, notaire à BELLEGARDE le 25 avril 2024 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de quatre cents euros (400,00 eur).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

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

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

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : ARLES (13) Avenue des Alyscamps CS 30001.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge de M. François FARGIER.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

MEDIATION

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

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

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

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de

cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT **AUTORISATION DE DESTRUCTION**

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargeant par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la

profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

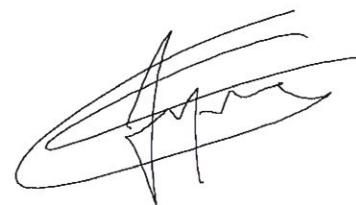
Melle MOURIER Lola a signé

à BELLEGARDE
le 10 juillet 2025



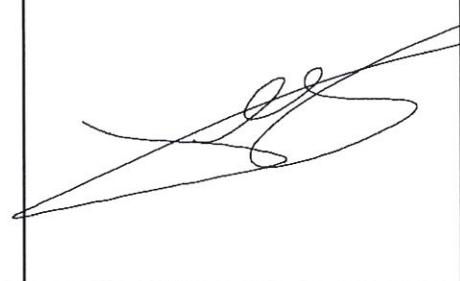
M. FARGIER Alain a signé

à BELLEGARDE
le 10 juillet 2025



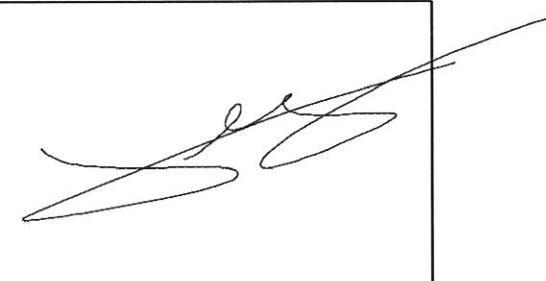
M. FARGIER François a signé

à BELLEGARDE
le 10 juillet 2025



M. FARGIER François a signé

à BELLEGARDE
le 10 juillet 2025



et le notaire Me PROST JULIEN a signé

à BELLEGARDE
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
LE DIX JUILLET



POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 15 pages, sans renvoi ni mot nul.



