

230052417

LL/ER/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE SIX JUIN

A BERGERAC (Dordogne), 27 rue Sainte Catherine, au siège de l'Office Notarial,

Maître Laurent PEYBERNES, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « NOTAIRE CONNECT », titulaire de l'Office Notarial ci-avant dénommé, identifié sous le numéro CRPCEN 24113,

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

Monsieur Sylvain **DUMAS**, technicien supérieur en bureau d'étude, demeurant à SAINT-PAULIEN (43350) 105 avenue Ruessium

Né à LE PUY-EN-VELAY (43000) le 29 octobre 1987.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Chloé SANTONJA un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 23 décembre 2024, enregistré à la mairie de SAINT-PAULIEN le 23 décembre 2024.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent mais représenté par Madame Betty VERA, collaboratrice de l'étude de Maître Laurent PEYBERNES, Notaire à BERGERAC (24100), 27 rue Sainte Catherine, en vertu des pouvoirs conférés par procuration sous signature privée en date du 24 mars 2025, ci-annexée.

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

D'UNE PART

Madame Christine **BASSIER**, retraitée, épouse de Monsieur Gilles Jean-Paul **DUMAS**, demeurant à BLANZAC (43350) 13 lotissement communal

Née à BRIOUDE (43100) le 3 septembre 1961.

Mariée à la mairie de BRIOUDE (43100) le 14 septembre 1985 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présente mais représentée par Madame Emilie RIVIERE, collaboratrice de l'étude de Maître Laurent PEYBERNES, Notaire à BERGERAC (24100), 27 rue Sainte Catherine, en vertu des pouvoirs conférés par procuration sous signature privée en date du 25 mars 2025, ci-annexée.

Monsieur Gaëtan **DUMAS**, assistant responsable, demeurant à BRIVES-CHARENSAC (43700) 5 avenue Pierre Farigoule

Né à LE PUY EN VELAY (43000) le 19 avril 1993.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent mais représenté par Madame Emilie RIVIERE, collaboratrice de l'étude de Maître Laurent PEYBERNES, Notaire à BERGERAC (24100), 27 rue

Sainte Catherine, en vertu des pouvoirs conférés par procuration sous signature privée en date du 31 mars 2025 ci-annexée.

ACQUEREURS à concurrence de 150 parts sociales par moitié, soit :

- *SOIXANTE-QUINZE parts sociales (75) au profit de Madame Christine BASSIER,*
- *SOIXANTE-QUINZE parts sociales (75) au profit de Monsieur Gaëtan DUMAS,*

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

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Sylvain DUMAS

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Christine BASSIER

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Gaëtan DUMAS

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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 sous signature privée, en date du 13 juin 2019, enregistré au registre du commerce et des sociétés de LE PUY EN VELAY, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 3D43, ayant son siège social à 5 AVENUE PIERRE FARIGOULE, 43700 BRIVES CHARENSAC, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet *"l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers et notamment, l'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes suretés réelles ou autres garanties nécessaires ; exceptionnellement, l'aliénation des immeubles, notamment au moyen de vente, échange ou apport en société ; 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."*

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LE-PUY-EN-VELAY, sous le numéro 852 314 442, depuis le 10 juillet 2019 et identifiée au SIREN sous le numéro 852 314 442.

La société est actuellement gérée par Monsieur Sylvain DUMAS et Monsieur Gaëtan DUMAS en leur qualité de cogérants.

Monsieur Sylvain DUMAS entend céder la totalité de ses titres sociaux, détenus dans la société.

Le projet de cession a été notifié à la société et à chacun des associés par par courriel en date du 19 mars 2025.

Une copie du procès-verbal d'assemblée générale des associés de la SCI 3D43 acceptant tant la cession des 150 parts sociales de Monsieur Sylvain DUMAS tant que la modification des statuts, en date du 22 mai 2025, demeure ci-annexé.

Un extrait Kbis du 27 mars 2025 et un certificat d'absence de procédures collectives de la SCI 3D43 délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER en date du 22 mai 2025 sont ci-annexés.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 600,00 Euros, divisé en 600 parts, de 1,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 600, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Sylvain DUMAS, titulaire de 150 parts sociales, numérotées de 1 à 150, intégralement libérées pour un montant de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).
- Madame Christine DUMAS, titulaire de 150 parts sociales, numérotées de 151 à 300, intégralement libérées pour un montant de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).
- Monsieur Gaétan DUMAS, titulaire de 300 parts sociales, numérotées de 301 à 600, intégralement libérées pour un montant de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

STATUTS

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité ont fait l'objet des modifications suivantes :

1-Cession de parts sociales par acte authentique du 28 février 2024,

Suivant assemblée générale extraordinaire des associés en date du 09 février 2024 ; décidant de la cession de l'ensemble des parts sociales par Madame Yaël DUDO et de la démission de ses fonctions de cogérante,

Suivant acte authentique reçu par Maître Laurent PEYBERNES, Notaire à BERGERAC (24100), 27 rue Sainte-Catherine, le 28 février 2024, contenant cession de parts sociales par Madame Yaël DUDO de l'intégralité de ses titres (150 parts sociales) au profit de Madame Christine DUMAS (150 parts).

En ce sens, les articles « *Apports* » et « *Capital social* » ont été modifiés.

REGIME FISCAL ACTUEL

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

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

Actif

Actif immobilisé :

- Immobilisations incorporelles (Bien immobilier) : DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000,00 EUR)

Passif

Capitaux propres :

- Capital social : **SIX CENTS EUROS (600,00 EUR).**

Dettes :

- Emprunts et dettes assimilées :

-Prêt authentique CREDIT AGRICOLE LOIRE HAUTE LOIRE n°2025461,

Capital restant dû au 11 mars 2025 : **CENT TRENTE-CINQ MILLE CINQ CENT TRENTE CINQ EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (135 535,48€)**

Autres informations

- Procès ou litiges en cours : néant.
- Salariés, engagements et actes divers : néant.

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.

CLAUDE D'AGREMENT

Aux termes de l'article des statuts « *Cession de parts sociales* » et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, les parts numérotées 1 à 150 appartenant à Monsieur Sylvain DUMAS sont librement cessibles entre associés ce qui est le cas des CESSIONNAIRES.

« Cession de parts sociales

.../...

Transmission ou cession non soumise à agrément

Les parts sont librement cessibles ou transmissibles entre associés. »

En conséquence, la présente cession n'est pas soumise à agrément.

IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

A BRIVES-CHARENSAC (HAUTE-LOIRE) 43700 5 avenue Pierre Farigoule,

Une maison d'habitation élevée sur rez-de-chaussée à usage de garage et premier étage comprenant cuisine, salle de séjour et deux chambres d'environ 90 m². Petit dépôt non attenant, et terrain tout autour

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AE	67	5 avenue Pierre Farigoule	00 ha 14 a 44 ca	Sols

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

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

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.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 27 mai 2025 et certifié à la date du 25 mai 2025 révèle une hypothèque conventionnelle en date du 11 octobre 2019.

Il y a deux inscriptions hypothécaires au profit du Crédit Agricole Loire-Haute-Loire qui vont perdurer, à savoir :

-Un Privilège de Prêteur de deniers dont l'inscription a été prise au service de la publicité foncière compétente en date du 11 octobre 2019 sous le volume 2019V numéro 2107, dont l'inscription est prise jusqu'au 10 septembre 2043 ;

- Une hypothèque conventionnelle dont l'inscription a été prise au service de la publicité foncière compétente en date du 11 octobre 2019 sous le volume 2019V numéro 2108, dont l'inscription est prise jusqu'au 10 septembre 2043.

Par courrier en date du 22 mai 2025 dont une copie est demeurée annexée, le créancier a donné son accord pour la présente cession de parts sociales, sans remboursement anticipé du prêt.

Ainsi, ces modifications seront prises en compte dès réception de l'acte de cession de parts, des procès-verbaux autorisant l'opération, des statuts et du KBIS mis à jour.

Le **CEDANT** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, aux **CESSIONNAIRES par moitié chacun**, qui acceptent, les 150 parts sociales, numérotées de 1 à 150, qu'il détient dans la société civile immobilière "3D43".

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

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

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

Les revenus des parts sociales cédées au titre de l'exercice social actuellement en cours seront répartis au *pro rata 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 **DOUZE MILLE CENT ONZE EUROS ET TREIZE CENTIMES (12 111,13 EUR)**

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

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

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

APPLICATION DE L'ARTICLE 1832-2 DU CODE CIVIL

Le conjoint du **CESSIONNAIRE**

Monsieur Gilles Jean-Paul **DUMAS**, retraité, époux de Madame Christine **BASSIER**, demeurant à BLANZAC (43350) 13 lotissement communal
Né à LE PUY-EN-VELAY (43000) le 11 juillet 1958.
Marié à la mairie de BRIOUDE (43100) le 14 septembre 1985 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

A notifié **son consentement à l'apport de biens communs** en vue de cette acquisition de 75 parts sociales, par son épouse Madame Christine DUMAS et **de volonté de ne pas devenir personnellement associé, en application des dispositions de l'article 1832-2 du Code civil.**

A ce non présent mais représenté par Madame Emilie RIVIERE, collaboratrice de l'étude de Maître Laurent PEYBERNES, Notaire à BERGERAC (24100), 27 rue Sainte Catherine, en vertu des pouvoirs conférés par procuration sous signature privée en date du 25 mars 2025 ci-annexée.

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

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

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

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

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

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

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant initial de dix-neuf mille cinq euros (19 005,00 EUR), arrêté au 10 mars 2025, dont un tableau chiffré, daté et signé de tous les associés demeure ci-annexé.

Il n'a produit depuis sa constitution aucun intérêt.

REMBOURSEMENT DE CREANCE

Ce compte-courant est remboursé directement par la comptabilité de l'Office Notarial par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT**, ce que le **CEDANT** accepte, ce jour, ainsi déclaré.

Par suite la créance du **CEDANT** est transmise au **CESSIONNAIRE** contre la société.

AGREMENT DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

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

En vertu d'un procès-verbal d'assemblée générale des associés, en date du 22 mai 2025 annexé à l'acte, tous les associés ont pris connaissance du projet d'acte, et qui après lecture, ont consenti à l'unanimité à la présente cession.

Ils déclarent agréer la cession et en dispenser la signification par acte extra judiciaire.

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.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

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

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) et il est divisé en SIX CENTS (600) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à SIX CENTS (600), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur Gaetan DUMAS	375	1 à 75 301 à 600
Madame Christine DUMAS	225	76 à 150 151 à 300

CHANGEMENT DE GERANT

Tous les associés sont présents ou représentés.

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

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

Ils décident, à l'unanimité, de nommer à compter de ce jour, pour une durée illimitée, comme gérant unique : Monsieur Gaëtan DUMAS, qui occupait déjà les fonctions de co-gérant.

Monsieur Gaëtan DUMAS assumera seul la fonction de gérant, ce qu'il accepte, à compter de ce jour.

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 et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du **CESSIONNAIRE**.

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 LE-PUY-EN-VELAY en date du 22 mai 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 LE-PUY-EN-VELAY 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 **DOUZE MILLE CENT ONZE EUROS ET TREIZE CENTIMES (12 111,13 EUR)**.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 12 111,13	x 5,00 %	=	606,00
<i>Frais d'assiette</i> 606,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			606,00

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 sous signature privée le 13 juin 2019 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de cent cinquante euros (150,00 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 donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 M pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048-IMM-SD déposée.

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : **1 rue Alphonse Terrason, BP10316, 43011 Le Puy en Velay.**

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du **CEDANT, d'un commun accord entre les parties.**

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège social de la SCI fixé à **BRIVES-CHARENSAC (43700), 5 Avenue Pierre Farigoule.**

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.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

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

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

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

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

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

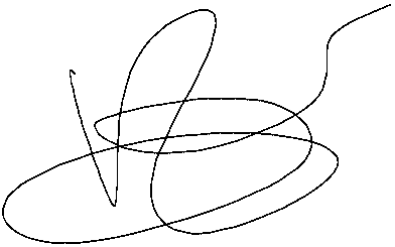
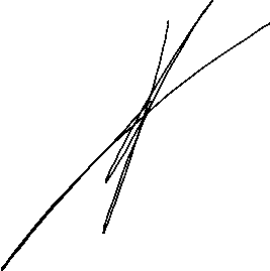
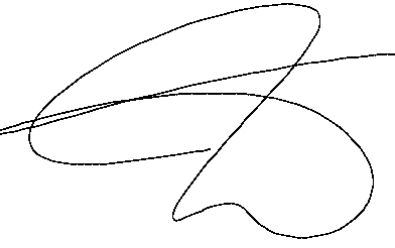
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

Mme VERA Betty représentant de M. DUMAS Sylvain a signé à BERGERAC le 06 juin 2025	
Mme RIVIERE Emilie agissant en qualité de représentant a signé à BERGERAC le 06 juin 2025	
et le notaire Me PEYBERNES LAURENT a signé à BERGERAC L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SIX JUIN	

Enregistré au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT DE PERIGUEUX

Le 30/06/2025 Dossier 2025 00028160, référence 2404P01 2025 N 01042

Enregistrement : 606 € Pénalités : 0 €

Total liquidé : Six cent six Euros

Montant perçu : Quatre mille neuf cent trente-six Euros

Signée électroniquement par Me PEYBERNES LAURENT le 25 août 2025