

25/95

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE ONZE SEPTEMBRE

Maître Lucie DRUON-GUILLEMAIN, Notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « JM. MATEU, A. SANCHEZ & JC TASSEL, NOTAIRES ASSOCIES » titulaire d'un Office Notarial à MAGNY EN VEXIN (Val d'Oise), 1, Boulevard Jean-Baptiste Santerre, au siège de l'Office Notarial de Magny-en-Vexin, identifié sous le numéro CRPCEN 95005 ,

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

Monsieur Anthony René Christian Marie **GRIVET**, infirmier libéral, demeurant à MENU COURT (95180) 3 chemin des Bois.

Né à SURESNES (92150) le 11 février 1973.

Veuf de Madame Christelle Gilberte Suzanne **LEMOULE** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

D'UNE PART

Monsieur Gérard Bernard **MALASSIS**, directeur du développement, époux de Madame Delphine **MONSIRE**, demeurant à L'ISLE-ADAM (95290) 6 Ter rue de Villiers Adam.

Né à PONTOISE (95300) le 25 décembre 1974.

Marié à la mairie de OSNY (95520) le 12 avril 1997 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.

Madame Delphine **MONSIRE**, professeur des écoles, épouse de Monsieur Gérard Bernard **MALASSIS**, demeurant à L'ISLE-ADAM (95290) 6 Ter rue de Villiers Adam.

Née à PONTOISE (95300) le 10 novembre 1974.

Mariée à la mairie de OSNY (95520) le 12 avril 1997 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.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Anthony **GRIVET** : est présent à l'acte.

- Monsieur Gérard **MALASSIS** : à ce présent

Madame Delphine **MALASSIS** : à ce non présente mais représentée par Monsieur Gérard MALASSIS, son époux, en vertu d'une procuration sous seings privés en date à L'ISLE ADAM, du 09 septembre 2025, dont une copie numérisée demeure ci-annexée. **Annexe n°1**

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 Anthony GRIVET

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

Concernant Monsieur Gérard MALASSIS et Madame Delphine MONSIRE

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Passoport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 8 octobre 2021, il a été constitué entre :

1./ Monsieur Anthony **GRIVET**, demeurant à MENU COURT (95180), 3, chemin des Bois.
 Veuf de Madame Christelle LEMOULE, non remarié.
 Né à Suresnes (92), le 11 février 1973
 De nationalité Française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.

2./ La Société dénommée **FINANCIERE CLORELICE**, Société par actions simplifiée au capital de 95.000,00 €, dont le siège est à PONTOISE (95300), 12 PLACE DU GRAND MARTROY, identifiée au SIREN sous le numéro 498 583 368 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE.

Une Société Civile Immobilière dénommée **A2GM**,

Ayant son siège social à **PONTOISE (95300), 12 Place du Grand Martroy**,
 Pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés,

Et ayant pour objet

- *L'acquisition, la transformation, l'aménagement, l'administration, la location et, exceptionnellement, la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, et notamment :*
 - *L'attribution gratuite en jouissance aux associés des immeubles,*
 - *La prise de participation dans toutes sociétés civiles ou commerciales, à l'exception des sociétés en nom collectif,*
 - *L'organisation en vue de faciliter la gestion et la transmission du patrimoine immobilier, et afin d'éviter que ce patrimoine ne soit livré aux aléas de l'indivision.*
 - *La gestion des titres, droits sociaux et valeurs mobilières constituant son patrimoine,*
 - *Et généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.*

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PONTOISE, depuis le 12 novembre 2021 et identifiée au SIREN sous le numéro 905098364.

La durée de la société expire le 12 novembre 2120.

Le gérant de la société nommé aux termes des statuts est:

- Monsieur Gérard **MALASSIS**, non-associé, cessionnaire aux présentes.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé initialement à la somme de 1 000,00 Euros, divisé en 1000 parts, de 1,00 Euro chacune, numérotées de 1 à 1000, intégralement libérées et réparties initialement entre les associés initiaux de la façon suivante :

- Monsieur Anthony GRIVET, titulaire de 490 parts sociales, numérotées de 1 à 490, intégralement libérées pour un montant de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (490,00 EUR).
- la société FINANCIERE CLORELICE, titulaire de 510 parts sociales, numérotées de 491 à 1000, intégralement libérées pour un montant de CINQ CENT DIX EUROS (510,00 EUR).

Etant ici précisé qu'un instant avant les présentes, a été réalisée une cession de 110 parts de la société A2GM, par la société FINANCIERE CLORELICE au profit de Mr et Mme Gérard et Delphine MALASSIS, CESSIONNAIRE aux présentes, et que par conséquent, la répartition des parts, avant la présente cession s'établit ainsi :

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur Anthony GRIVET	490	1 à 490
Madame Delphine MALASSIS	55	491 à 545
Monsieur Gérard MALASSIS	55	546 à 600
FINANCIERE CLORELICE	400	601 à 1000

STATUTS

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

REGIME FISCAL ACTUEL

La société a opté pour l'impôt sur les sociétés.

IMMEUBLES DETENUS PAR LA SOCIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Clément ROLLAND, notaire à PARIS (75014) le 11 février 2022, publié au service de publicité foncière du VAL D'OISE, le 22 février 2022, volume 2022P numéro 4350.

La société A2GM a acquis en l'état futur d'achèvement de :

La société dénommée SCI L'ISLE ADAM THOUREAU CHEMIN VERT, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000€ dont la siège est à MONTROUGE (92120), 144 Avenue Ginoux, identifiée au SIREN sous le numéro 849 541 784 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé à L'ISLE ADAM (Val d'Oise), 10 Avenue Paul Thoureau, dénommé « Cap Marina »

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
-	AA	324	10 Avenue Paul Thoureau	0ha 11a 58ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro Un (01)

Au rez-de-chaussée, accessible par l'Avenue Paul Thoureau, un local professionnel.

Et le droit de jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin.

Et les cent cinquante-huit millièmes (158/1000 èmes) des parties communes générales.

Observation étant ici faite que lors de l'acquisition, le local était brut de gros-œuvre, à charge pour la société de l'aménager.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROLLAND notaire à PARIS le 10 juin 2020 publié au service de la publicité foncière de VAL D'OISE le 22 juin 2020, volume 2020P numéro 3882.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix TTC de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 Euros), payé comptant et quittancé à l'acte.

Ledit prix a été payé au moyen d'un prêt consenti par la banque CREDIT DU NORD, d'un montant en principal de 750.000 Euros, d'une durée de 12 ans (144 mensualités), au taux de 1,05% l'an (hors assurances). En garantie de ce prêt, a été inscrit sur le BIEN au profit de la banque une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers.

En garantie du prêt, Monsieur et Madame Gérard et Delphine MALASSIS (CESSIONNAIRE aux présentes) d'une part et Monsieur Anthony GRIVET (associé de la société) d'autre part, se sont portés cautions solidaires de la SCI A2GM envers la banque, à concurrence de 195.000,00 Euros chacun.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir en sa possession une copie de l'acte d'acquisition du BIEN contenant également le prêt mentionné ci-dessus.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît également avoir toutes les informations concernant :

- La situation locative du BIEN, et notamment disposer des copies des baux consentis par la société,
- Les diagnostics immobiliers relatifs au bien,
- Les informations relatives à la copropriété

Et dispense le notaire d'avoir à les relater aux présentes.

PASSIF SOCIAL

Il n'existe aucune dette au nom de la société à l'exception :

- D'une créance de compte courant d'associé au profit de la société FINANCIERE CLORELICE,
- Du solde du prêt immobilier souscrit lors de l'acquisition du bien immobilier auprès de la banque CREDIT DU NORD,

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir parfaite connaissance des passifs de la société et dispense le notaire d'avoir à les détailler plus amplement.

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 renseignement sommaire hors formalité délivré le 05 septembre 2025 et certifié à la date du 03 septembre 2025 révèle l'inscription suivante :

- Hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers au profit de la banque CREDIT DU NORD, pour un montant en principal de 750.000,00 Euros et accessoires de 225.000,00 Euros, ayant effet jusqu'au 11 février 2035.

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.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente cession n'est pas soumise au droit de préemption urbain instauré à l'article L.213-1, 3° du Code de l'urbanisme, la cession ne portant pas sur la majorité des parts de la société.

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.

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.

CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article deuxième du titre III des statuts il est prévu ce qui suit en cas de cession de parts sociales :

« *Mutations entre vifs :*

(...) 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 ».

Afin de respecter ces dispositions, l'agrément du **CESSIONNAIRE** a été sollicité auprès des associés.

DECISION D'AGREMENT

Aux termes d'une délibération en date du 11 septembre 2025, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, et a déclaré agréer Monsieur et Madame Gérard et Delphine MALASSIS en qualité de nouveaux associés. Une copie du procès verbal contenant cette décision demeure ci-annexée. **Annexe n°2**

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les **cent quatre vingt dix (190)** parts suivantes :

1/ Cession à Monsieur Gérard MALASSIS :

Monsieur Anthony GRIVET cède les **95 parts sociales**, numérotées de 301 à 395, qu'il détient dans la société civile immobilière **A2GM**.

2/ Cession à Madame Delphine MALASSIS :

Monsieur Anthony GRIVET cède les **95 parts sociales**, numérotées de 396 à 490, qu'il détient dans la société civile immobilière **A2GM**.

De sorte que :

- le **CESSIONNAIRE** est désormais propriétaire d'un **ensemble de 190 parts portant les numéros 301 à 490**.

- **Monsieur Anthony GRIVET** demeure propriétaire d'un ensemble de 300 parts numérotées de 1 à 300,

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.

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**.

CONDITIONS DE LA CESSION

Les parts sociales présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat. Leur titre résulte des statuts de la société ou de la cession de parts dont une copie a été remise au cessionnaire.

Au moyen de la présente cession, le **CEDANT** subroge le **CESSIONNAIRE** dans tous ses droits et actions vis-à-vis de la SCI A2GM.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage, de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'associé.

Il bénéficiera en contrepartie de tous les avantages conférés aux associés par le pacte social et pourra participer à toutes délibérations, accepter toutes fonctions et exercer tous droits et actions résultant de la possession des parts présentement cédées.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **CINQUANTE-HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (58 900,00 EUR)**.

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

Demeure en annexe un document reprenant la méthode de valorisation des parts, acceptée par les parties aux présentes. **Annexe n°3**

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

Le paiement a été effectué par chèque bancaire remis directement entre les parties, dont une copie demeure ci-annexée. **Annexe n°4**

ARTICLE 1832-2 DU CODE CIVIL

En application des dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, Monsieur et Madame Gérard et Delphine MALASSIS, déclarent que les fonds employés à la présente acquisition sont des fonds communs et qu'étant tous deux cessionnaires aux présentes, ils prennent tous deux la qualité d'associés.

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.

ABSENCE DE CESSION DE CREANCE

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

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Gérard MALASSIS, pris en sa qualité de 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.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

Aux termes de la délibération des associés en date de ce jour, 11 septembre 2025, il a été décidé par les associés 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 MILLE EUROS (1 000,00 EUR) et il est divisé en MILLE (1000) parts sociales de ZÉRO EURO (0,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à MILLE (1000), et attribuées conformément à la répartition suivante :

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur Anthony GRIVET	300	1 à 300
Monsieur Gérard MALASSIS	150	301 à 395 Et 546 à 600
Madame Delphine MALASSIS	150	396 à 545
FINANCIERE CLORELICE	400	601 à 1000

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.

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 PONTOISE en date du 03 septembre 2025 est annexé. **Annexe n°5**

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITES - ENREGISTREMENT

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 PONTOISE 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 titres sociaux cédés n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que la société est à prépondérance immobilière ;
- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que l'assiette des droits de mutation est de CINQUANTE-HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (58 900,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 58 900,00	x 5,00 %	=	2 945,00
<i>Frais d'assiette</i> 2 945,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			2 945,00

PLUS-VALUES

Il est rappelé que la société dont les parts sont l'objet des présentes est soumise en matière d'impositions directes à l'impôt sur les sociétés.

Le **CEDANT** déclare avoir été averti par le notaire soussigné que la présente cession entre dans le champ d'application de la plus-value taxable, dont le régime fiscal par défaut des cessions des droits sociaux est le Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU), au taux de 12,8 %, outre les prélèvements sociaux d'un taux global de 17,2 % ;

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes par suite des faits et en vertu des actes relatés dans l'exposé qui précède.

Le **CEDANT** atteste avoir été averti que sur option la cession de participations peut être soumise au barème progressif de l'impôt sur les revenus sans préjudice des prélèvements sociaux ;

Le CEDANT reconnaît qu'il devra déposer à l'occasion de sa déclaration d'impôt sur les revenus en 2026 pour les revenus perçus en 2025 une déclaration sur l'imprimé CERFA n°2074.

DOMICILIATION FISCALE

Pour le contrôle de l'impôt, Monsieur Anthony GRIVET déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de CERGY PONTOISE OUEST Hôtel des impôts 95093 CERGY PONTOISE CEDEX et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social et demeure respectifs.

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 inexacts 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.

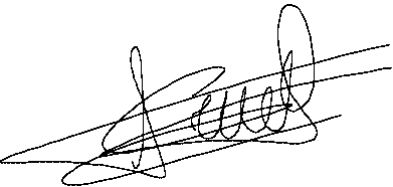
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

M. GRIVET Anthony a signé à MAGNY-EN-VEXIN le 11 septembre 2025	
M. MALASSIS Gérard agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à MAGNY-EN-VEXIN le 11 septembre 2025	
M. MALASSIS Gérard représentant de la société dénommée A2GM a signé à MAGNY-EN-VEXIN le 11 septembre 2025	
et le notaire Me DRUON-GUILLEMAIN LUCIE a signé à MAGNY-EN-VEXIN L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE ONZE SEPTEMBRE	