Enregistré au SDE MARSEILLE
le 26/09/2025 dossier 2025 00021350
référence 1314P61 2025 N 02332
Enregistrement : 125 € Pénalités : 0 €

LS/VKM

Dation en paiement
Entre M Alain SANTONI
Et Mme Michelle NICOLINO
(parts de la SCI A PITRERA)
==========
Enregistrement

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE DIX-NEUF SEPTEMBRE
A MARSEILLE (13008), 541, avenue du Prado, au siège de l'office notarial,

Maître Laurent SERRI soussigné, notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "DECORPS - SERRI & ASSOCIES" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 13027 et dont le siège social est à MARSEILLE (13008), 541, avenue du Prado,

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

Monsieur Alain Serge Antoine **SANTONI**, retraité actif, demeurant à ALBITRECCIA (20166), Route des Molini, Villa A Pitrera,
Né à DREUX (28100), le 27 novembre 1949.
Epoux de Madame Michelle Yvette Monique NICOLINO,
Marié à la mairie de PETRETO-BICCHISANO (20140), le 26 février 1994.
Soumis au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Bernard CAUSSIDOU Notaire à MARSEILLE (13006), le 2 février 1994, préalablement à leur union.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
Etant ici précisé que Monsieur Alain Serge Antoine **SANTONI** est divorcé en premières noces de Madame Simone Marie Rose NEBBIA.
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « DEBITEUR ».

Madame Michelle Yvette Monique **NICOLINO**, Directrice petite enfance, demeurant à ALBITRECCIA (20166), Route des Molini, Villa A Pitrera,
Née à MARSEILLE (13000), le 1er novembre 1962.
Epouse de Monsieur Alain Serge Antoine SANTONI,
Mariée à la mairie de PETRETO-BICCHISANO (20140), le 26 février 1994.

Soumise au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Bernard CAUSSIDOU notaire à MARSEILLE, le 2 février 1994, préalablement à leur union.

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

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « CREANCIER ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Alain **SANTONI** est ici présent.
- Madame Michelle **NICOLINO** est ici présente.

Lesquels, préalablement à la dation en paiement objet du présent acte, exposent ce qui suit :

EXPOSE

I – Acquisition par Monsieur et Madame Alain SANTONI

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe PERRIER, notaire à SANTA-MARIA-SICHE (20190), le 25 juillet 2007 dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la Publicité Foncière d'AJACCIO le 12 septembre 2007 volume 2007P n°5923,

Monsieur Alain SANTONI et Madame Michelle NICOLINO ont acquis ensemble, chacun pour moitié, la pleine propriété d'une maison à usage d'habitation située sur la commune de ALBITRECCIA (20128), lieudit Marincaggi, cadastrée Section AD n°1032 lieudit « Marincaggi » pour 10a 43ca.

La vente a eu lieu moyennant le prix de 372 000 € qui a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Le prix a notamment été payé au moyen d'un prêt souscrit par Monsieur et Madame Alain SANTONI auprès de la HSBC de 61 000 €, PRET MODELIZ n°071581H4103-02

La première échéance de ce prêt est au 1er juillet 2007

La dernière échéance est au 1er août 2027.

Madame Michelle NICOLINO déclare, ce qui est accepté par Monsieur Alain SANTONI, qu'elle a procédé au remboursement dudit prêt en février 2016.

A cette date, le solde du prêt restant dû était de 42 411,10 €, ainsi qu'il résulte du décompte de remboursement anticipé établi par la HSBC en date du 2 février 2016, dont copie est demeurée ci-annexée.

Madame Michelle NICOLINO a effectué ce remboursement au moyen de deniers lui appartenant personnellement, savoir :

- Au moyen du rachat de l'assurance vie « Lionvie Rouge Corinthe SERIE 3 » n°378235382J pour un montant de 40 000 €
- et au moyen de la part lui revenant dans la vente d'un bien situé à MARSEILLE (13004), 26 boulevard Figuière, lui appartenant pour moitié (1/2) en nue-propriété. Ledit bien a été vendu 240 000 € et la part revenant à Madame NICOLINO a été de 96 000 €

Sont demeurées ci-annexées :

- copie de la demande de rachat du contrat d'assurance vie et copie du relevé de compte de Mme NICOLINO attestant du versement,
- copie de l'attestation de vente des biens de MARSEILLE et du relevé de compte de Me LAFAGE, notaire chargé de la vente.

II – Constitution de la SCI A PITRERA

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier REBUFAT, notaire à MARSEILLE (13001), le 20 juin 2016, Monsieur Alain SANTONI et Madame Michelle NICOLINO ont

constitué entre eux une société civile dénommée « A PITRERA » au capital de 480 100 €, ayant son siège social à MARSEILLE (13012), 18 avenue Fillol, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 821 816 055.

Ci-après dénommée la « SOCIETE ».

Audit acte, il a été constaté les apports suivants à la société :

- Par Monsieur Alain SANTONI et Madame Michelle NICOLINO, chacun pour moitié, des biens situés à ALBITRECCIA (20128), lieudit Marincaggi, cadastrée Section AD n°1032 lieudit « Marincaggi » pour 10a 43ca, ci-dessus désignés, pour une valeur de 480 000€
- Par Madame Michelle NICOLINI d'une somme de 100 €.

De sorte que le capital social de 480 100 € divisé en 4 801 parts de 100 € chacune, a été attribué aux associés en proportion de leurs apports de la façon suivante :

- Monsieur Alain SANTONI : 2 400 parts
  Numérotées de 1 à 2400
- Madame Michelle NICOLINO : 2 401 parts
  Numérotées de 2401 à 4801

Gérance de la société

La société « A PITRERA » est actuellement gérée par Monsieur Alain SANTONI et Madame Michelle NICOLINO, nommés en qualité de gérants aux termes des statuts.

Régime fiscal de la société

Les parties déclarent que la société « A PITRERA » est soumise aux dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts

Valeur unitaire des parts sociales

Les parties déclarent que le patrimoine net de la société « A PITRERA » est actuellement évalué à 480 100,00 €, de sorte que chaque part sociale a une valeur de cent euros (100,00 €).

III – Créance entre époux

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, Madame Michelle NICOLINO a remboursé au moyen de deniers lui appartenant personnellement, la totalité du solde du prêt PRET MODELIZ n°071581H4103-02 souscrit par Monsieur et Madame Alain SANTONI auprès de la HSBC.

Monsieur Alain SANTONI reconnaît que Madame Michelle NICOLINO détient contre lui, au titre de ce remboursement, une créance de TRENTE MILLE CINQ CENTS EUROS (30 500,00 €).

Les parties se sont accordées pour que Monsieur Alain SANTONI cède, à titre de dation en paiement, au profit de Madame Michelle NICOLINO, la pleine propriété de parts sociales de la Société Civile A PITRERA, ci-dessus énoncée.

Les parties conviennent de retenir une valeur de CENT EUROS (100,00 €) pour une part sociale.

De sorte que Monsieur Alain SANTONI doit céder 305 parts sociales pour s'acquitter de sa dette à l'égard de Madame Michelle NICOLINO.

CECI EXPOSE, les parties ont constaté ce qui suit :

DATION EN PAIEMENT

CONSTATATION DU TRANSFERT DE PROPRIETE

Monsieur Alain SANTONI, le DEBITEUR, remet à titre de dation en paiement pour la somme de TRENTE MILLE CINQ CENTS EUROS (30 500,00 €) à Madame Michelle NICOLINO, le CREANCIER, qui l'accepte, et en donne quittance en s'obligeant aux garanties

ordinaires et de droit en la matière, les BIENS dont la désignation suit :

Désignation des biens

La pleine propriété de **305 parts sociales, numérotées 2096 à 2400 de la Société dénommée « A PITRERA »**, Société Civile Immobilière au capital de 480 100 € ayant son siège social à MARSEILLE (13012), 18 avenue Fillol, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n°821 816 055, pour une valeur unitaire de 100 €,

Soit une valeur totale de TRENTE MILLE CINQ CENTS EUROS (30 500,00 €)

DONT QUITTANCE

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le CREANCIER devient, à compter de ce jour et du seul fait des présentes, propriétaire des biens et droits objets de la présente dation.

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

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

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Conditions de la cession

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

Leur titre résulte des statuts de la SOCIETE.

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

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

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

Etat des parts sociales cédées

Le CEDANT déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE.

Garantie d'actif et de passif

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

Opposabilité à la société

Monsieur Alain SANTONI et Madame Michelle NICOLINO, agissant en qualité de gérants de la SOCIETE, déclarent, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la présente cession de parts en vue de son opposabilité à la SOCIETE et, par conséquent, dispenser les parties de toute signification.

En outre, ils déclarent qu'il n'existe à sa connaissance aucune opposition ou empêchement à la cession qui précède.

DROIT DE PREEMPTION

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

DECLARATION DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants

- qu'il n'existe aucun empêchement d'ordre légal, contractuel ou judiciaire à la réalisation des présentes et déclarent notamment :

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

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

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

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

De son côté, le CEDANT déclare :

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

DISPOSITIONS FINALES

DECLARATIONS FISCALES

Répartition des résultats de l'exercice en cours

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

Déclaration sur les plus-values

Le notaire soussigné a spécialement averti le représentant de la société venderesse des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Monsieur Alain SANTONI déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts de : AJACCIO 20000 6 parc Cuneo-d'Ornano BP 409 20195 Ajaccio Cedex 1

- que les parts sociales cédées lui appartiennent ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF" et qu'il avait alors une valeur unitaire de CENT (0,00 €), cette valeur ne concernait que le bien objet des présentes.

Le prix de cession étant inférieur ou égal au prix d'acquisition, la présente mutation ne donne lieu à aucune imposition.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

Droits d'enregistrement

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- que la société est une société à prépondérance immobilière ;

- que les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du Code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code ;

- que l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de

participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du Code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code et elles-mêmes à prépondérance immobilière.

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

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

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

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

Calcul des droits
30 500 € x 5% = 1 525,00 €

IMPACT DE LA CESSION SUR LES STATUTS

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

"ARTICLE 7- CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT MILLE CENT EUROS (480 100,00 €). Il est divisé en 4801 parts de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 4801 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, et suite à la cession de parts réalisée en dation en paiement suivant acte reçu par Me Laurent SERRI, notaire à MARSEILLE, le 19 septembre 2025, savoir :

Monsieur Alain SANTONI : 2 095 parts numérotées de 1 à 2095

Madame Michelle NICOLINO : 2 706 parts numérotées de 2096 à 4801 inclus."

FRAIS

Les frais, droits et émoluments du présent acte et de ses suites seront supportés par les parties, chacune pour moitié

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale

des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...) ;

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITES

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

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est

contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant un changement au niveau du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

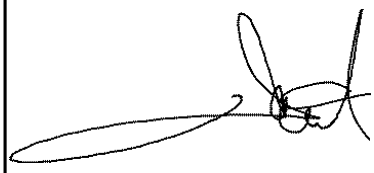
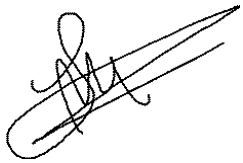
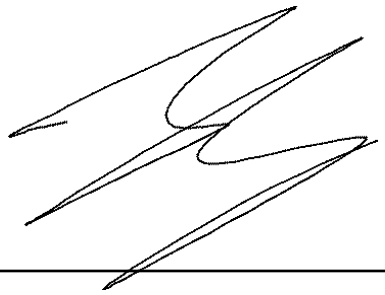
DONT ACTE

Sans renvoi.

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

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

Recueil de signatures par Maître Laurent SERRI

M. Alain Serge Antoine SANTONI A signé A l'office Le 19 septembre 2025	
Mme Michelle Yvette Monique NICOLINO A signé A l'office Le 19 septembre 2025	
et le notaire Me SERRI Laurent A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE DIX-NEUF SEPTEMBRE	

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro 31302720253109682

Signée par :
KREBS-MITRY Marie-Verane
(3130270018)
Signée le :
03/10/2025 à 15:39:22.