

Minutier Central Electronique des Notaires

Attestation de signature d'un acte Authentique Electronique

Acte libellé «DEPOT DE PIECES et CONSTATATION DE NON REALISATION DE LA CONDITION RESOLUTOIRE DEVAUX-PIETRI » signé le mardi 14 octobre 2025 à 10:11

Sous la référence n° 38003020253419304 par la clé Notaire n° 3800300002 de Maître MOHAMED MATAICH
Chrono office n° 10773793

Droit des entreprises

CRPCEN : 380030

640504

MA/MA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE QUATORZE OCTOBRE**

**A FLIXECOURT (Somme), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Mohamed MATAICH, Notaire soussigné, titulaire d'un Office
Notarial à FLIXECOURT, ZA - Allée de la Haute Borne, identifié sous le numéro
CRPCEN 80030,**

**A dressé le présent acte contenant DEPOT DE PIECES et
CONSTATATION DE NON REALISATION DE LA CONDITION RESOLUTOIRE à la
requête de :**

1ent - Madame Sandrine Louise Annette **DEVAUX**, Professeur des Ecoles,
demeurant à VIGNACOURT (80650) 285 rue d'Amour.
Née à AMIENS (80000) le 15 septembre 1980.
Célibataire.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
A ce non présente.

2ent - Monsieur François Jean-Baptiste André **PIETRI**, Chargé d'affaires,
demeurant à FLIXECOURT (80420) 4 rue Jean Baptiste Saint .
Né à ANGOULEME (16000) le 5 mai 1980.
Célibataire.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
A ce non présent.

Figurant ci-après sous la dénomination "le requérant ou le déposant"

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître MATAICH, notaire soussigné, le 21 juillet 2025, il a été procédé à la cession par Madame Sandrine DEVAUX au profit de Monsieur François PIETRI et Monsieur Guy PIETRI savoir ;

Les 50 parts sociales, numérotées de 1 à 50, qu'elle détient dans la société civile immobilière dénommée 2PJA., ayant son siège social à FLIXECOURT (80420),

4 rue Jean Baptiste Saint, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AMIENS sous le numéro 913 695 391.

Cette cession a eu lieu au profit de :

- Monsieur François PIETRI à hauteur de 48 parts sociales numérotées de 3 à 50.
- Monsieur Guy PIETRI à hauteur de 2 parts sociales numérotées 1 à 2.

La cession a été conclue moyennant le prix principal de CINQ CENT CINQUANTE EUROS (550,00 EUR)

Cet acte de cession de parts a été conclu sous la condition résolutoire ci-après littéralement rapportée :

« CONDITION RESOLUTOIRE »

Les parties indiquent que le prêt accordé par la Caisse d'Epargne des Hauts de France à la société et ci-avant visé est notamment garanti par un cautionnement personnel de Madame Sandrine DEVAUX ainsi qu'il est indiqué dans l'exposé préalable.

L'accord donné par la Banque dans son courrier en date du 18 juillet 2025, demeuré annexé, donne son accord sur la cession en visant notamment le maintien des garanties actuelles.

Madame Sandrine DEVAUX ne souhaite pas rester caution du prêt accordé à la SCI 2PJA et demande une clarification de la Banque à ce sujet.

Monsieur PIETRI et Madame DEVAUX demandent au notaire soussigné de procéder à la régularisation du présent acte en y intégrant une clause résolutoire en cas de refus de la Banque de désolidariser Madame Sandrine DEVAUX de son cautionnement personnel.

Par conséquent, en cas de refus de la Banque de désolidariser Madame DEVAUX de son cautionnement, les présentes deviendront caduques sur simple demande de sa part adressée au notaire soussigné. »

CECI EXPOSE, il est passé au dépôt de pièces et à la constatation de non-réalisation de la condition résolutoire objet des présentes.

DEPOT DE PIECES

Le requérant a, par ces présentes, déposé au notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial dont il est titulaire, pour qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra,

- Le courrier de la Caisse d'Epargne des Hauts de France en date du 29 juillet 2025 contenant l'accord sur la cession en visant notamment le maintien de la caution solidaire de Monsieur François PIETRI.

La copie de cette pièce est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

CONSTATATION DE NON REALISATION DE LA CONDITION RESOLUTOIRE

Compte tenu du présent dépôt au rang des minutes du notaire soussigné, la condition résolutoire, ci-dessus reprise, contenue dans l'acte de cession reçu par le notaire soussigné le 21 juillet 2025 se trouve donc sans objet.

Par conséquent, le notaire soussigné procédera aux formalités de la cession de part auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de l'acte et de ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront acquittés et supportés par le requérant.

PAIEMENT SUR ETAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT-VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) prévu aux articles 245 annexe III et 60 annexe IV du Code général des impôts.

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 : dpo.not@adnov.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.

Fait et signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé, par Maître Mohamed MATAICH, notaire susnommé.

Aux lieu, jour, mois et an susdits.

**et le notaire Me
MATAICH MOHAMED a
signé**

à FLIXECOURT
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
LE QUATORZE OCTOBRE

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes, is written across the right side of the document. The signature appears to be 'MATAICH MOHAMED'.

640501
MA/MA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT ET UN JUILLET**

**A FLIXECOURT (Somme), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Mohamed MATAICH, Notaire soussigné, titulaire d'un Office
Notarial à FLIXECOURT, ZA - Allée de la Haute Borne, identifié sous le numéro
CRPCEN 80030 ,**

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

Madame Sandrine Louise Annette **DEVAUX**, Professeur des Ecoles,
demeurant à VIGNACOURT (80650) 285 rue d'Amour.
Née à AMIENS (80000) le 15 septembre 1980.
Célibataire.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

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

D'UNE PART

1ent - Monsieur François Jean-Baptiste André **PIETRI**, Chargé d'affaires,
demeurant à FLIXECOURT (80420) 4 rue Jean Baptiste Saint .
Né à ANGOULEME (16000) le 5 mai 1980.
Célibataire.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

ACQUEREUR à concurrence de 48 parts sociales.

2ent - Monsieur Guy André **PIETRI**, retraité, demeurant à DOLUS-D'OLERON
(17550) 9 résidence du Moulin.
Né à RABAT (MAROC) le 26 novembre 1948.
Divorcé de Madame Christine **REIX** suivant jugement rendu par le tribunal
judiciaire de PERIGUEUX (24000) le 26 septembre 2006, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent est représenté à l'acte par Madame Marine TOURNET, clerc
de notaire domicilié professionnellement à FLIXECOURT (80420), ZA Allée de la
Haute Borne, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une
procuracion sous seing privé demeurée jointe et annexée aux présentes.

ACQUEREUR à concurrence de 2 parts sociales.

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.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

1°) IDENTIFICATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Mohamed MATAICH, notaire soussigné, le 04 mai 2022, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée **2PJA**, ayant son siège social à FLIXECOURT (80420), 4 rue Jean Baptiste Saint, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'AMIENS, sous le numéro 913 695 391, depuis le 19 mai 2022.

La société est actuellement gérée par Monsieur François PIETRI et Madame Sandrine DEVAUX, susnommés.

2°) CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de MILLE CENT EUROS (1 100,00 EUR), divisé en 100 parts, de 11,00€ chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Madame Sandrine DEVAUX à concurrence de 50 parts, portant les numéros 1 à 50, en rémunération de son apport en numéraire.
- Monsieur François PIETRI à concurrence de 50 parts, portant les numéros 51 à 100, en rémunération de son apport en numéraire.

3°) ABSENCE DE MODIFICATION DES STATUTS

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour, le tout ainsi déclaré par les parties.

4°) REGIME FISCAL ACTUEL

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés à ce jour, le tout ainsi déclaré par les parties.

5°) BIENS IMMOBILIERS DE LA SOCIETE

Les parties indiquent que la société est propriétaire du bien immobilier ci-après désigné :

Désignation

A FLIXECOURT (SOMME) 80420 2 Place Jeanne d'Arc,
Maison à usage d'habitation avec terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	111	PL JEANNE D ARC	00 ha 01 a 38 ca

Un plan cadastral ainsi qu'une vue Géoportail sont ci-annexés.

Qu'elle a acquis aux termes d'un acte reçu le 14 avril 2023 par Maître MATAICH, notaire à FLIXECOURT publié auprès du service de la publicité foncière d'AMIENS 1er, le 25 avril 2023, volume 2023P, numéro 6992.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de **SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (68 000,00 EUR)** payé comptant et quittancé en l'acte.

- Ledit prix a été financé aux moyens d'un prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE HAUTS DE FRANCE d'un montant principal de SOIXANTE ET ONZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (71 355,76 EUR). Une copie de l'offre de prêt est demeurée ci-annexée.

Ce prêt est assorti des garanties suivantes :

- Une caution par une personne morale dénommée dans le contrat de prêt « CIE EUROPEENNE GARANTIE CAUTION »,
- Un cautionnement personnel donné par Madame Sandrine DEVAUX à hauteur de 100%,
- Un cautionnement personnel donné par Monsieur François PIETRI à hauteur de 100%.

Monsieur PIETRI et Madame DEVAUX indiquent sous leur seule responsabilité que ce prêt est en cours de remboursement, ils précisent également que le capital restant dû est de l'ordre de 65 000,00 Euros.

- Les frais d'acte et les travaux de rénovation effectués sur le bien acquis ont été financés aux moyens de fonds avancés par Monsieur François PIETRI à ladite société pour montant de QUARANTE-SEPT MILLE VINGT EUROS (47 020,00 EUR). Cette avance s'analyse en un compte courant d'associé en faveur de Monsieur François PIETRI qui est à prendre en compte dans la détermination de la valeur de la société, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Les parties indiquent qu'il n'existe aucun autre actif de la société.

Il est demeuré ci-annexé le bilan comptable de l'année 2023 de la société SCI 2PJA réalisé par le cabinet comptable FAILLE-GOBIN & ASSOCIES situé à AMIENS (80), 43 Avenue d'Italie.

6°) ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT** pour les avoir reçus en contre partie de son apport aux termes de l'acte constitutif dressé par le notaire soussigné le 04 mai 2022.

7°) CESSIION DE PARTS SOCIALES – AGREMENT

Il résulte de l'article 11 des statuts de la société objet des présentes que les *« parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés »*.

Monsieur François PIETRI étant associé de la société, la cession des parts à son profit ne nécessitera pas d'agrément préalable.

Monsieur Guy PIETRI n'étant pas associé, son agrément par la société sera nécessaire à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément :

Il résulte de l'article 11 des statuts de la société objet des présentes que *« L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord. »*

Par leur intervention ci-après, les associés vont donner leur consentement à la présente cession dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

8°) 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.

9°) DETERMINATION CONVENTIONNELLE DE LA VALEUR DES PARTS SOCIALES

Compte tenu de l'acquisition récente du bien immobilier situé à FLIXECOURT (80420) 2 Place Jeanne d'Arc, et du passif à rembourser tel que le prêt souscrit par la SCI 2PJA, société susnommée, pour financer l'intégralité du prix d'acquisition dudit bien immobilier, et le compte courant d'associé en faveur de Monsieur François PIETRI pour le financement des frais d'acte et des travaux de rénovation dudit bien, ainsi qu'il est dit ci-avant ; les parties sont convenues, à titre conventionnel et transactionnel, de fixer la valeur des parts sociales à celle retenue lors de la constitution de la société, soit ONZE EUROS (11,00 EUR) la part sociale.

Considérant ce qu'il précède, les parties demandent au notaire soussigné de retenir la valeur d'une part sociale à hauteur de 11,00€ pour la réalisation de la présente cession de parts.

Ceci exposé, il est passé à la présente CESSIION DE PARTS SOCIALES.

CESSIION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les **50 parts sociales, numérotées de 1 à 50**, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée 2PJA.

Cette cession a lieu au profit de :

- **Monsieur François PIETRI** à hauteur de **48 parts sociales** numérotées de **3 à 50**.
- **Monsieur Guy PIETRI** à hauteur de **2 parts sociales** numérotées **1 à 2**.

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 et de l'exercice en cours.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CINQ CENT CINQUANTE EUROS (550,00 EUR)**.

Ce prix est payé, savoir :

- Par Monsieur François PIETRI à concurrence de 528,00 Euros pour les 48 parts sociales acquises par lui.

- Par Monsieur Guy PIETRI à concurrence de 22,00 Euros pour les 2 parts sociales acquise par lui.

Les parties indiquent que ce prix a été fixé de manière transactionnelle entre elles tenant compte de la valeur de l'actif immobilier de la société et de son passif.

Par conséquent, les parties précisent que ce prix a été fixé de manière forfaitaire et définitif directement entre elles en tenant compte des particularités juridiques, fiscales et patrimoniales de la société.

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.

Ce paiement est fait, savoir :

- Par Monsieur François PIETRI à concurrence de 528,00 Euros pour les 48 parts sociales acquises par lui.

- Par Monsieur Guy PIETRI à concurrence de 22,00 Euros pour les 2 parts sociales acquise par lui.

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

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

ABSENCE DE DECHEANCE DU PRET – AUTORISATION DE LA CESSION

Aux termes d'un courrier en date du 18 juillet 2025, ci-annexé, la CAISSE D'EPARGNE DES HAUTS DE FRANCE a donné son accord de principe pour que Madame Sandrine DEVAUX cède l'intégralité de ses parts sans que cette opération entraîne l'exigibilité du prêt ayant permis de financer l'acquisition par la société 2PJA du bien sis à FLIXECOURT (80420) 2 Place Jeanne d'Arc, ainsi qu'il est dit dans l'exposé préalable.

Il est ici précisé aux parties que cet accord est subordonné aux conditions indiquées dans le courrier dont les parties ont pris connaissance par la lecture et explications données par le notaire soussigné.

Ces conditions sont les suivantes :

« Vous avez sollicité la désolidarisation de Madame DEVAUX SANDRINE en tant que caution solidaire du prêt en référence. Après analyse du dossier, nous avons le plaisir de vous informer de l'accord de principe de la Caisse d'Epargne visée ci-dessous concernant la vente des parts de Madame DEVAUX SANDRINE titulaire de 50 parts sociales au profit de Monsieur PIETRI FRANÇOIS et de Monsieur PIETRI GUY (ci-après le client).

Cet accord est toutefois subordonné à la levée des conditions suspensives ci-dessous :

1. Signature de la cession des 50 parts de Madame DEVAUX SANDRINE au profit de Monsieur PIETRI FRANÇOIS et Monsieur PIETRI GUY.

2. La SCI doit être composé de deux associés à minima. Pour rappel, la SCI dispose d'une année pour désigner un nouvel associé.

3. Réception d'un extrait K-BIS mis à jour, ainsi que les statuts de la SCI modifiés.

4. Réception du Procès-Verbal de l'assemblée extraordinaire de la SCI autorisant la cession des parts, s'il y a lieu.

5. Absence d'incident de paiement(s) (retard(s), impayé(s)) sur le prêt en référence.

*6. La revalorisation automatique de la couverture d'assurance décès-invalidité sur la tête du client pour une quotité de 100% en cas d'assurance CNP***

*7. Maintien du bénéfice des garanties actuelles *,*

8. Absence d'ouverture de procédure de traitement de surendettement et/ou absence de la survenance d'un cas d'exigibilité anticipé tel que repris dans les conditions du prêt susvisé,

*9. De l'acceptation par le client de l'avenant de désolidarisation entérinant ce qui précède à intervenir au plus tard **dans les 6 mois de la présente à peine de caducité**,*

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir communiquer à son agence Caisse d'Epargne de HAUTS DE France les éléments précités permettant la levée des conditions suspensives, aux fins d'édition de l'avenant de désolidarisation (acte soumis à la tarification en vigueur). »

Il est ici précisé que les garanties initiales prises au profit du créancier sont maintenues dans leurs conditions initiales.

CONDITION RESOLUTOIRE

Les parties indiquent que le prêt accordé par la Caisse d'Epargne des Hauts de France à la société et ci-avant visé est notamment garanti par un cautionnement personnel de Madame Sandrine DEVAUX ainsi qu'il est indiqué dans l'exposé préalable.

L'accord donné par la Banque dans son courrier en date du 18 juillet 2025, demeuré annexé, donne son accord sur la cession en visant notamment le maintien des garanties actuelles.

Madame Sandrine DEVAUX ne souhaite pas rester caution du prêt accordé à la SCI 2PJA et demande une clarification de la Banque à ce sujet.

Monsieur PIETRI et Madame DEVAUX demandent au notaire soussigné de procéder à la régularisation du présent acte en y intégrant une clause résolutoire en cas de refus de la Banque de désolidariser Madame Sandrine DEVAUX de son cautionnement personnel.

Par conséquent, en cas de refus de la Banque de désolidariser Madame DEVAUX de son cautionnement, les présentes deviendront caduques sur simple demande de sa part adressée au notaire soussigné.

ABSENCE DE SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

Le **CEDANT** déclare ne pas bénéficier d'une garantie de passif attachée à ses droits sociaux.

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

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

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

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il n'existe pas de compte-courant au nom du **CEDANT** le tout ainsi déclaré par les parties et sous leur seule responsabilité.

DISPENSE DE SIGNIFICATION - OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur François PIETRI, susnommé, en sa qualité de co-gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel déclare :

- 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.

INTERVENTION DES ASSOCIES – AGREMENT

Tous les associés étant présents, Monsieur Guy PIETRI est agréé, à l'unanimité, en qualité de nouveau associé de la société.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES PARTS SOCIALES

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

La répartition du capital sociale entre les associées s'en trouve modifiée comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE CENT EUROS (1 100,00 EUR) et il est divisé en 100 parts de ONZE EUROS (11,00€) chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 100, et attribuées conformément à la répartition suivante :

A Monsieur François PIETRI : 98 parts sociales numérotées de 3 à 100.

A Monsieur Guy PIETRI : 2 parts sociales numérotées de 1 à 2.

DEMISSION DU CO-GERANT

Tous les associés sont présents.

Madame Sandrine DEVAUX, co-gérante susnommée, présente à l'instant même aux associés de la société la démission de ses fonctions de co-gérante de ladite société, à compter de ce jour.

Les associés prennent acte de cette démission.

A la suite de cette démission, Monsieur François PIETRI est désormais seul gérant de la société civile immobilière dénommée « 2PJA ».

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

DECLARATIONS

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

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

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

Le **CESSIONNAIRE** indique que les parts cédées ne sont pas nanties. Il dispense le notaire soussigné de recueillir un état des nantissements préalablement à la régularisation du présent acte.

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 d'AMIENS 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.

Spécialement, tous les pouvoirs sont donnés au notaire soussigné et/ou au profit d'un clerc de son Etude, à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités

au greffe du Tribunal de commerce, signer tous documents ... et plus généralement faire tout le nécessaire.

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 CINQ CENT CINQUANTE EUROS (550,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 550,00	x 5,00 %	=	28,00
<i>Frais d'assiette</i> 28,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			28,00

PLUS-VALUES

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

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte reçu par le notaire soussigné le 4 mai 2022 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de CINQ CENT CINQUANTE EUROS (550,00 EUR).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

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

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

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : **le prix de cession étant égal au prix d'acquisition des parts sociales.**

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

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de LA SOMME – 44 rue du soleil levant – 80100 ABBEVILLE où elle est identifiée sous le numéro 913 695 391.

INFORMATION – TAXE DE 3 % SUR LA VALEUR VENALE

Il est fait état des dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

La société ne rentre pas dans un des cas d'exonération de cette taxe prévus par les dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts.

La taxe est due à raison des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Par suite la société s'engage à déclarer au plus tard le 15 mai prochain la situation, la consistance et la valeur des immeubles et droits immobiliers en cause et à procéder en même temps au paiement de cette taxe.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge de Monsieur François PIETRI ainsi convenu entre les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

MEDIATION

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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 Electronique 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.

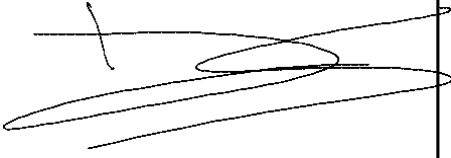
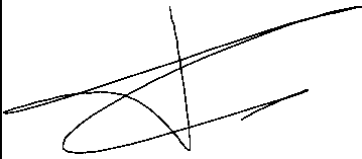
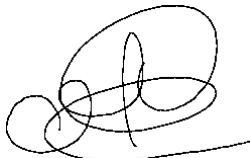
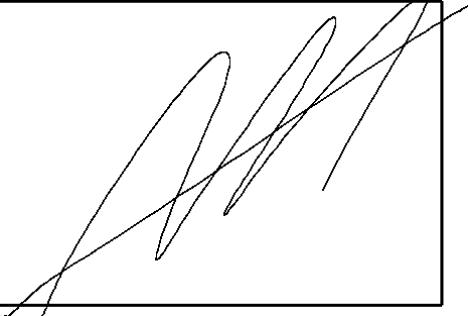
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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 DEVAUX Sandrine a signé à FLIXECOURT le 21 juillet 2025	
M. PIETRI François a signé à FLIXECOURT le 21 juillet 2025	
Mme TOURNET Marine agissant en qualité de représentant a signé à FLIXECOURT le 21 juillet 2025	
et le notaire Me MATAICH MOHAMED a signé à FLIXECOURT L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT ET UN JUILLET	



Références :

2PJA

N° de prêt : 617805E

Nos réf : 16275 4162227 ACA

ME MOHAMED MATAICH
ZA Allée de la Haute Borne
80420 FLIXECOURT

Pour tous renseignements et correspondances
Veuillez vous adresser à votre agence
Caisse d'Epargne

Lille

Le 29 juillet 2025

Vos références : 640501 MA/MA

Maître,

Vous avez sollicité la désolidarisation de Madame DEVAUX SANDRINE en tant que caution solidaire du prêt en référence. Après analyse du dossier, nous avons le plaisir de vous informer de l'accord de principe de la Caisse d'Epargne visée ci-dessous concernant la vente des parts de Madame DEVAUX SANDRINE titulaire de 50 parts sociales au profit de Monsieur PIETRI FRANÇOIS et de Monsieur PIETRI GUY (ci-après les clients).

Cet accord est toutefois subordonné à la levée des conditions suspensives ci-dessous :

1. Signature de la cession des 50 parts de Madame DEVAUX SANDRINE au profit de Monsieur PIETRI FRANÇOIS et Monsieur PIETRI GUY.
2. La SCI doit être composé de deux associés à minima. Pour rappel, la SCI dispose d'une année pour désigner un nouvel associé.
3. Réception d'un extrait K-BIS mis à jour, ainsi que les statuts de la SCI modifiés.
4. Réception du Procès-Verbal de l'assemblée extraordinaire de la SCI autorisant la cession des parts, s'il y a lieu
5. Couverture d'assurance décès-invalidité sur la tête du client/de l'associé restant pour une quotité de 100%
**
6. Maintien du bénéfice des garanties à savoir le maintien du cautionnement de la CEGC et maintien de la caution solidaire de MONSIEUR PIETRI FRANÇOIS.
7. Absence d'ouverture de procédure de traitement de surendettement et/ou absence de la survenance d'un cas d'exigibilité anticipé tel que repris dans les conditions du prêt susvisé,
8. De l'acceptation par le client de l'avenant de désolidarisation entérinant ce qui précède à intervenir au plus tard **dans les 6 mois de la présente à peine de caducité**,

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir communiquer à son agence Caisse d'Epargne de HAUTS DE FRANCE les éléments précités permettant la levée des conditions suspensives, aux fins d'édition de l'avenant de désolidarisation (acte soumis à la tarification en vigueur).

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Gestionnaire Crédit



Liste des annexes :

- Copie AAE CESSION DE PARTS SCI (DEVAUX-PIETRI)
- SCI 2PJA - Accord de désolidarisation CAISSE D'EPARGNE