

54447

**COPIE
AUTHENTIQUE**

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
STRASBOURG
Le 16/07/2025 Dossier 2025 00036844, référence 6704P01 2025 N 17288
Enregistrement : 3355 € Pénalités : 0 €
Plus-value : 2832 € Pénalités : 0 €
Total liquide : Six mille cent quatre-vingt-sept Euros
Montant reçu : Six mille cent quatre-vingt-sept Euros

250075401

JS/MG/HES

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE VINGT SIX JUIN

A MUNDOLSHEIM (Bas-Rhin), 19 rue du Général Leclerc, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,

Maître Mathilde GRIVEL, Notaire au sein de la société d'exercice libéral par
actions simplifiée dénommée SELAS « NOTARIA & ASSOCIES », assurant la
suppléance de l'Office Notarial à EUROMETROPOLE STRASBOURG –
MUNDOLSHEIM (67450), 19 rue du Général Leclerc, soussignée, identifié sous le
numéro CRPCEN 67071,

A reçu le présent acte contenant

CESSION DE PARTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

Monsieur André Jacques Richard **ROIG**, architecte, demeurant à
MITTELHAUSBERGEN (67206) 10 rue Christophe Guérin.
Né à ALGRANGE (57440) le 28 octobre 1958.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

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

D'UNE PART

Madame Amandine Caroline **BUR**, vendeuse en prêt à porter, demeurant à
STRASBOURG (67100), 9 rue Sainte Marie aux Mines.
Née à STRASBOURG (67000) le 26 novembre 1982.
Célibataire.
Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de
biens, le 11 avril 2025.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

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

D'AUTRE PART

Intervient aux présentes :

1°) Monsieur Juan Pierre Gérard **ROIG**, associé, demeurant à STRASBOURG
(67100), 9 rue Sainte Marie aux Mines.
Né à STRASBOURG (67000) le 18 septembre 1991.
Célibataire.
Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de
biens, le 11 avril 2025.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

2°) Madame Claudine Augustine Désolina JANEL, enseignante, demeurant à MITTELHAUSBERGEN (67206) 10 rue Christophe Guérin.
Née à NATZWILLER (67130) le 20 janvier 1960.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Représentée par Monsieur André **ROIG** agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration établie par acte sous seing privé en date du 24 juin 2025 à STRASBOURG dont une copie 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 André ROIG

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

Concernant Madame Amandine BUR

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

Concernant Monsieur Juan ROIG

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

Concernant Claudine JANEL

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

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

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert REISACHER, alors notaire à VILLE, le 1er mars 2000, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée "AR", ayant son siège social à date à 10 Rue Christophe Guérin (67206) MITTELHAUSBERGEN, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG, sous le numéro 430 145 698. Un extrait kbis est joint aux présentes.

Annexe n°2

Demeure ci-annexée une copie des statuts à jour certifiés conformes par le gérant.

Annexe n°3

Les caractéristiques de la société sont les suivantes

Objet social

La société a pour objet la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement des immeubles qui seront apportés à la société ou acquis par elle et notamment les biens immobiliers situés à STRASBOURG, Quai Koch n°12 et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet.

Siège social

Le siège social est fixé à 10 Rue Christophe Guérin, (67206) MITTELHAUSBERGEN.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même commune ou des communes limitrophes par simple décision de la gérance et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Durée

La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.

Apport

Lors de la constitution, les associés ont fait à la société les apports suivantes :

- Monsieur ROIG André : une somme en numéraires de CINQUANTE NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE VINGTS EUROS

Ci.....59.780,00 Euros

- Monsieur FULLENWARTH Eric : une somme en numéraires de SIX CENT DIX EUROS

Ci.....610,00 Euros

- Madame JANEL Claudine : une somme en numéraires de SIX CENT DIX EUROS

Ci.....610,00 Euros

Suivant acte sous-seing-privé en date du 08/07/2011, Monsieur Eric FULLENWARTH a cédé l'ensemble de ses parts sociales, soit 61 parts, à Monsieur Juan ROIG.

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de : soixante et un mille euros....61.000,00 euros

Il est divisé en six mille cent (6.100) parts de dix euros (10 euros) chacune de montant nominal, réparties entre les associés dans les proportions suivantes :

- Monsieur ROIG André : cinq mille neuf cent soixante dix huit parts..... 5 978 parts
Numérotées de 1 à 5 978

- Monsieur ROIG Juan : soixante et une parts.....61 parts
Numérotées de 5 979 à 6 039

- Madame JANEL Claudine : soixante et une parts.....61 parts
Numérotées de 6 040 à 6 100

Total : six mille cent parts.....6 100 parts

Administration

La gérance de la société a été confiée à Monsieur André **ROIG**.

Agrément

Aux termes de l'article 10 des statuts de la société :

« Toute opération notamment toutes cessions, échanges, apports à la société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la société.

L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant à l'unanimité.

Toutefois, interviennent librement les opérations entre associés. »

Conformément à l'article 1854 du Code civil « *les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.* »

A cet effet, la totalité des associés intervenant à l'acte, l'agrément est réputé acquis.

Litiges

La société n'est à ce jour partie à aucun litige, procès ou contentieux, ainsi déclaré.

Procédure collective

Le cédant déclare que la société dont les parts sont présentement cédées n'est assujettie à aucune procédure collective résultant de la loi du 25 janvier 1985.

REGIME FISCAL ACTUEL

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

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

Pour mémoire.

Le **CEDANT** déclare que la société dont les parts sont présentement cédées est à prépondérance immobilière au sens de la réglementation fiscale en vigueur.

A cet égard, il est mentionné que la société est propriétaire du bien immobilier suivant :

IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

DESIGNATION

###

###

Droit de préemption urbain

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

En effet, la cession de la minorité des parts sociales de la société est expressément exclue du champ d'application du droit de préemption urbain.

Passif

Le **CEDANT** déclare qu'un prêt demeure en cours et que le solde restant dû au titre de celui-ci s'élève à la somme de 76.000,00 € (références ci-dessus).

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les TROIS MILLE CINQUANTE (3 050) parts sociales, numérotées de 2 929 à 5 978, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée **AR**.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

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

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

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

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

PRIX

###

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

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

assignation en justice. La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser le **CESSIONNAIRE** en cas de surévaluation de l'actif social.

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

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

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

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

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il n'existe pas de compte-courant au nom du **CEDANT**, ainsi déclaré.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient André **ROIG**, 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

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

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (61 000,00 EUR) et il est divisé en SIX MILLE CENT (6 100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à SOIXANTE ET UN MILLE (61 000), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur André ROIG	2 928	1 à 2 928
Madame Amandine BUR	3 050	2 929 à 5 978

Monsieur Juan ROIG	61	5 979 à 6 039
Madame Claudine JANEL	61	6 040 à 6 100

CHANGEMENT DE GERANT

Tous les associés sont présents ou représentés.

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

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

Ils décident, à l'unanimité, de nommer à compter de ce jour, pour une durée illimitée, comme nouveaux gérants : Madame Amandine **BUR** et Monsieur Juan **ROIG**, plus amplement décrits en tête des présentes.

En conséquence, l'**article 13** des statuts sera modifié de la manière suivante : « La gérance de la société est assurée conjointement par **Madame Amandine BUR** et **Monsieur Juan ROIG**, comparants susnommés ».

Les Parties donnent d'ores et déjà tous pouvoirs au notaire soussigné pour réaliser les formalités et publications.

MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

Tous les associés sont présents ou représentés.

Les associés décident de modifier l'objet social comme suit :

Objet social

La société a pour objet la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement des immeubles qui seront apportés à la société ou acquis par elle, et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet.

Les Parties donnent d'ores et déjà tous pouvoirs au notaire soussigné pour réaliser les formalités et publications.

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

DECLARATIONS

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

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;

- contracter en pleine connaissance de cause ;
- ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

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

Un état des nantissements est annexé. **Annexe n°6**

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 Judiciaire de STRASBOURG auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

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

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

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

L'assiette des droits de mutation est de SOIXANTE-SEPT MILLE CENT EUROS (67 100,00 EUR).

DROITS

###

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.

S'agissant de Monsieur André ROIG :

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte constitutif de la Société dénommée AR le 1^{er} mars 2000 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de 59.780,00 € (soit 10,00 € la part).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

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

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

Le **CEDANT** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 M pour le verser au trésor public.

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

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

DOMICILIATION FISCALE

Pour le contrôle de l'impôt, Monsieur André **ROIG** déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de 14 rue des Petits Champs 67300 SCHILTIGHEIM 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 leurs demeures respectives.

EXECUTION FORCEEE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

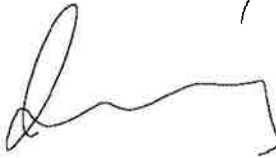
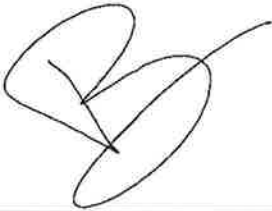
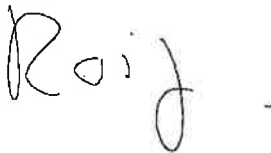
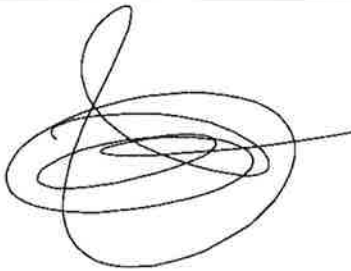
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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. ROIG André a signé à MUNDOLSHEIM le 26 juin 2025	
Mme BUR Amandine a signé à MUNDOLSHEIM le 26 juin 2025	
M. ROIG Juan a signé à MUNDOLSHEIM le 26 juin 2025	
M. ROIG André représentant de Mme JANEL Claudine a signé à MUNDOLSHEIM le 26 juin 2025	
et le notaire Me GRIVEL MATHILDE a signé à MUNDOLSHEIM L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT SIX JUIN	

POUR EXPÉDITION rédigée sur 15 pages
établie par reprographie, délivrée par le
notaire soussigné et certifiée par lui comme
étant la reproduction exacte de l'original

