

101802201

ARF/MBR/

CESSION DE PARTS SCI 20 RUE DU REC : FAMILLE KERFYSER

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE DEUX DÉCEMBRE

A NARBONNE (Aude), 5 Quai Victor Hugo, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Arnaud FERRET, notaire, membre de la Société Civile Professionnelle « Françoise ARNAL-DERVIEUX et Arnaud FERRET, Notaires associés », Titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à NARBONNE (Aude), soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 11041,

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

Monsieur Gérard Daniel **KERFYSER**, retraité, et Madame Jacqueline Henriette Gabrielle **COTTAVOZ**, sans profession, demeurant ensemble à ARMISSAN (11110) Les Iris 14 La Pinède.

Monsieur est né à CHATEAU-THIERRY (02400) le 5 février 1947,

Madame est née à VOIRON (38500) le 1er juin 1945.

Mariés à la mairie de LA TRONCHE (38700) le 1er avril 1972 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ci-après dénommés ensemble aux présentes sous le vocable le **CEDANT**.

D'UNE PART

Monsieur Christophe Sébastien **KERFYSER**, commercial, et Madame Karine Annie Claude **COLLADO**, serveuse, demeurant ensemble à ARMISSAN (11110) 20 rue du Rec.

Monsieur est né à SARREBOURG (57400) le 8 décembre 1973,

Madame est née à LABASTIDE-ROUAIROUX (81270) le 21 juillet 1971.

Mariés à la mairie de ARMISSAN (11110) le 22 août 2015 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

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

D'AUTRE PART

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

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'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Gérard KERFYSER

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

Concernant Monsieur Christophe KERFYSER

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

Concernant Madame Karine COLLADO

- Extrait d'acte de naissance.
- 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 :

I- DÉSIGNATION DE LA SOCIÉTÉ

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert FERRET, alors Notaire à NARBONNE, le 1er décembre 2011, il a été constitué entre :

1°) Monsieur Gérard Daniel KERFYSER, retraité, et Madame Jacqueline Henriette Gabrielle COTTAVOZ, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à ARMISSAN (11110), Les Iris 14 La Pinède,

Nés savoir :

Monsieur KERFYSER à CHATEAU-THIERRY (02400) le 5 février 1947,

Madame COTTAVOZ à VOIRON (38500) le 1er juin 1945,

2°) Monsieur Christophe Sébastien KERFYSER, artisan, demeurant à ARMISSAN (11110) 20 rue du Rec,

Né à SARREBOURG (57400) le 8 décembre 1973,

Et

3°) Mademoiselle Karine Annie Claude COLLADO, vendeuse-serveuse, demeurant à ARMISSAN (11110) 20 rue du Rec,

Née à LABASTIDE-ROUAIROUX (81270) le 21 juillet 1971,

Une Société Civile Immobilière dénommée "20 rue du Rec", au capital de 2.000 euros, ayant son siège social à ARMISSAN (11110) 20 Rue du Rec, pour une durée de 90 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet statutaire :

" ARTICLE DEUXIEME - OBJET

La société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société."

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NARBONNE, sous le numéro 538496431, depuis le 13 décembre 2011 et identifiée au SIREN (code APE 68.20B).

La durée de la société expire le 12 décembre 2101.

Depuis, Monsieur Christophe KERFYSER et Madame Karine COLLADO se sont mariés à la mairie d' ARMISSAN (11110) le 22 août 2015 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

La société est actuellement gérée par Monsieur Gérard KERFYSER associé cédant sus nommé.

Un extrait Kbis de ladite société est annexé.

II- Capital Social

Le capital social est actuellement le suivant :

ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : deux mille euros (2 000,00 eur).

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR).

Il est divisé en 200 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 200 inclus, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Gérard KERFYSER : 10 parts numérotées de 1 à 10 inclus :	10
Madame Jacqueline KERFYSER : 10 parts numérotées de 11 à 20 inclus :	10
Monsieur Christophe KERFYSER : 90 parts numérotées de 21 à 110 inclus :	90
Mademoiselle Karine COLLADO : 90 parts numérotées de 111 à 200 inclus :	<u>90</u>
Total :	200

I. STATUTS

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

II. RÉGIME FISCAL ACTUEL

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

III. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DES DROITS SOCIAUX CÉDÉS

Les parts ci-après cédées appartiennent au CEDANT :

- pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.

IV. ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL**1. ELEMENTS D'ACTIFS**

La société est propriétaire des droits immobiliers suivants :

A ARMISSAN (AUDE) 11110 20 Rue du Rec,
Une maison individuelle à usage d'habitation avec chemin de desserte

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AC	245	20 Rue du Rec	00 ha 04 a 17 ca
	AC	247	Pech Cabanel	00 ha 01 a 10 ca
	AC	279	Pech Cabanel	00 ha 00 a 27 ca
	AC	280	Pech Cabanel	00 ha 01 a 40 ca

Total surface : 00 ha 06 a 94 ca

Ledit immeuble originairement cadastré section A numéros 1935 et 2106, actuellement cadastré section AC numéros 245, 247, 279, 280, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 15 septembre 2006, publié au bureau des hypothèques de NARBONNE le 15 septembre 2002 volume 2006P numéro 8320.

Ledit Immeuble a été acquis par la société dont s'agit, suivant acte reçu par Maître Robert FERRET alors Notaire à NARBONNE le 31 janvier 2012 dont copie

authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NARBONNE le 22 février 2012 volume2012P n°2062.

AVANTAGE FISCAL LIÉ À 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Dispense de la production des documents d'urbanisme

Les parties reconnaissent que, bien qu'averties par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, elles ont néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

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.

La majorité des parts de la société n'est pas cédée et en toute hypothèse la présente cession ne conduit pas l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le **CEDANT** déclare que le bien ci-dessus désigné est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, de toute hypothèque, privilège ou saisie, ainsi qu'il résulte d'un renseignement hypothécaire.

2. ELEMENTS DE PASSIF

Le **CEDANT** déclare qu'il n'existe pas de compte courant d'associé ainsi qu'il est dit ci-dessous.

Le **CEDANT** déclare en outre qu'il existe un prêt en cours souscrit auprès de la banque dénommée BNP PARIBAS portant le n° 30004021060006053346972. Ledit créancier a donné par courriel ci-annexé, son accord sur la présente cession de titres sociaux. Le **CESSIONNAIRE** déclare être parfaitement informé de ce passif comme étant déjà associé.

3. AUTRES INFORMATIONS

- Procès ou litiges en cours : NEANT ainsi déclaré par le **CEDANT**.
- Salariés, engagements et actes divers : NEANT ainsi déclaré par le **CEDANT**.

Les parties dispensent d'ores et déjà expressément le Notaire soussigné de relater plus amplement l'état du patrimoine sociétaire à ce jour, déclarant en avoir eu parfaite connaissance dès avant ce jour.

V- CLAUSE D'AGRÉMENT

Aux termes de l'article, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, les parts numérotées 1 à 20 appartenant au **CEDANT** (Madame et Monsieur Gérard KERFYSER) ne peuvent être cédées entre associés ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément de la société dans les conditions suivantes :

"Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte, authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après signification ou acceptation prévue à l'article 1690 du C.Civ. Elles ne sont opposables aux tiers qu'après publication au registre du commerce et des sociétés. Toutes cessions de parts sont soumises à l'agrément préalable de tous les associés, quelle que soit la qualité du cessionnaire.

Agrément

Pour l'agrément de toutes cessions entre vifs, les parties entendent se référer aux dispositions des art. 1861 et suivants du C.Cvl."

INTERVENTION POUR AGRÉMENT

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

EVALUATION DES PARTS CÉDÉES

Compte tenu de l'actif de la société et du passif social, les parties déclarent **évaluer la part sociale à la somme de NEUF-CENT TRENTE HUIT EUROS CINQUANTE CENTIMES (938,50 EUR).**

Les parties déclarent en outre avoir parfaite connaissance de l'ensemble de la situation tant active que passive de la société dont s'agit et dispensent le notaire soussigné d'en faire état aux présentes et ajoutent notamment avoir dès avant les présentes consulté tous les documents comptables de ladite société.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les 20 parts sociales, numérotées de 1 à 20, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée 20 rue du Rec , savoir :

Monsieur Gérard KERFYSER titulaire de 10 parts sociales numérotées de 1 à 10 inclus.

Madame Jacqueline KERFYSER née COTTAVOZ titulaire de 10 parts sociales numérotées de 11 à 20 inclus.

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 qui en font leur affaire personnelle.**

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

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal et global de **DIX-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (18 770,00 EUR) correspondant aux 20 parts sociales** cédées par les époux KERFYSER Gérard.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

Le **CESSIONNAIRE** déclare vouloir effectuer le paiement du prix exclusivement au moyen de fonds communs.

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.

SÉQUESTRE

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.

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu :
Madame Jacqueline COTTAVOZ épouse de Monsieur Gérard KERFYSER,
Monsieur Gérard KERFYSER,
Madame Karine COLLADO épouse de Monsieur Christophe KERFYSER,
Monsieur Christophe KERFYSER,
Seuls associés sus nommés,

Lesquels, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.

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 à qui le gérant donne pouvoirs à cet effet.

MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES TITRES SOCIAUX

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.

Le capital social est fixé à la somme de deux mille euros (2.000 EUR) et est divisé en 200 parts sociales de 100 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à 200, et attribuées conformément à la répartition suivante et les statuts seront modifiés comme suit :

ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : deux mille euros (2 000,00 eur).

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR).

Il est divisé en 200 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 200 inclus, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

<i>Monsieur Christophe KERFYSER : 90 parts numérotées de 21 à 110 inclus lui appartenant en propre</i>	<i>90</i>
<i>Madame Karine COLLADO : 90 parts numérotées de 111 à 200 inclus lui appartenant en propre</i>	<i>90</i>
<i>Monsieur Christophe KERFYSER et Madame Karine KERFYSER (née COLLADO) : 20 parts numérotées de 1 à 20 inclus, dépendant de leur communauté de biens</i>	<i>20</i>
<i>Total :</i>	<i>200</i>

CHANGEMENT DE GÉRANT

Tous les associés sont présents ou représentés.

Monsieur Gérard KERFYSER gérant susnommé présente à l'instant même aux associés de la société sa 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 nouveau gérant: Monsieur Christophe KERFYSER, né à SARREBOURG le 8 décembre 1973, demeurant à ARMISSAN (1110) 20 rue du Rec.

En conséquence, l'article des statuts y relatif sera modifié ainsi qu'il suit :

"NOMINATION DU PREMIER GÉRANT

Le premier gérant de la société est: Monsieur Christophe KERFYSER demeurant à ARMISSAN (1110) 20 rue du Rec , associé sus nommé.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice."

La modification des statuts sera publiée dans un support d'annonces légales.

FORMALITÉS RELATIVES À LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera publier en cas de besoin, la cession dans un support d'annonces légales et déposera les statuts modifiés mis à jour, au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du **CESSIONNAIRE**.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Monsieur Gérard KERFYSER, en sa qualité de gérant de la SCI « 20 rue du Rec »,

- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente cession ;
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte 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 par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

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.

DÉCLARATIONS

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 de parts sociales requis du chef de la société au greffe du tribunal de commerce est annexé.

FORMALITÉS RELATIVES À LA MODIFICATION DES STATUTS

La publication de la modification des statuts sera effectuée dans un support d'annonces légales et auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné aux frais du **CESSIONNAIRE**.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITÉS - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession

Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de NARBONNE 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 DIX-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (18 770,00 EUR).

Montant des droits :

18.770 ,00 € x 5% = 939 euros

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 constitutif des statuts le 1er décembre 2011 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de cent euros (100,00 eur) la part unitaire.

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

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

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

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

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : NARBONNE 4 Avenue Maréchal Juin 11100 NARBONNE

INFORMATION – TAXE DE 3 % SUR LA VALEUR VÉNALE

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 déclare communiquer chaque année à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements ont été demandés par cette administration :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux ;
- la justification de la résidence des associés à la même date.

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées, conformément aux dispositions des articles 964 et suivants du Code général des impôts que l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1^{er} janvier :

- de l'ensemble des biens et droits immobiliers ;
- des parts ou action des sociétés à hauteur de la fraction de la valeur représentation de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement ;

Leur appartenant tant personnellement qu'à leur époux, partenaire de pacs ou encore descendants mineurs dont ils ont l'administration légale.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 convenu. 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.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au

public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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.

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 14 pages, sans renvoi ni mot nul.

