

100334701
AFO/MR/SM

**CESSION DE PARTS SOCIALES 2 LA TOUR
ISNARDON / CONSORTS LE MARCHAND – CONAN**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX NOVEMBRE**

**A AURIOL (Bouches-du-Rhône), 239 avenue du 19 mars 1962, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Anne-Sophie FOURCADIER, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à
AURIOL (Bouches-du-Rhône), 239 avenue du 19 mars 1962, identifié sous le
numéro CRPCEN 13168,**

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

Madame Joëlle Andrée **ISNARDON**, artiste plasticienne, demeurant à VINON-
SUR-VERDON (83560), 296 chemin du Pégouy.

Née à MARSEILLE 4ÈME ARRONDISSEMENT (13004) le 19 décembre 1958.

Divorcée de Monsieur Christian Jean Gérard **DAVID** suivant jugement rendu par
le tribunal de grande instance de MARSEILLE (13000) le 2 mars 2007, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

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

I/ Monsieur Alain Claude Michel **LE MARCHAND**, retraité, demeurant à VINON-
SUR-VERDON (83560), 296 chemin du Pégouy.

Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 5 juin 1949.

Divorcé de Madame Christel Hélène **GONZALES** suivant jugement rendu par le
tribunal judiciaire de NIMES (30000) le 1er mars 2007, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

II/ Madame Karine Isabelle Martine **LE MARCHAND**, fondé de pouvoir, épouse de Monsieur Yannick **CONAN**, demeurant à SAINT-CHAPTES (30190), 121 rue du stade.

Née à SAINT-DENIS (93200) le 4 avril 1972.

Mariée à la mairie de VILLIERS-EN-DESOEUVRE (27640) le 22 septembre 2001 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

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.

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 Madame Joëlle ISNARDON

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Concernant Monsieur Alain LE MARCHAND

- Extrait d'acte de naissance.

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Concernant Madame Karine LE MARCHAND

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

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

EXPOSE

Les parties ont exposé ce qui suit, préalablement à la CESSION DE PARTS SOCIALES de la société dénommée 2 LA TOUR, objet des présentes :

I/ CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Les associés rappellent qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre REVERON, notaire à MONTAGNAC, en date du 30 mars 2012, régulièrement enregistré, il a été constitué par :

I/ Monsieur Alain LE MARCHAND, susnommé, CESSIONNAIRE aux présentes,

II/ Madame Joëlle ISNARDON, susnommée, CEDANT aux présentes.

Une Société Civile Immobilière dénommée 2 LA TOUR, ayant son siège social à VINON-SUR-VERDON (83560), 296 Chemin du Pegouy, 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 DRAGUIGNAN, sous le numéro SIREN 751367558, depuis le 14 novembre 2014.

L'objet de la société, tel qu'il figure au TITRE UN, ARTICLE DEUXIEME des statuts, ci-après littéralement retranscrit, est le suivant :

« 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 accessoires 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. »

Aux termes de l'acte susvisé, il a été apporté par, savoir :

- Monsieur Alain LE MARCHAND, la somme en numéraire d'un montant de DEUX CENT SEIZE MILLE EUROS (216 000,00 EUR).

- Madame Joëlle ISNARDON, la somme en numéraire d'un montant de DEUX CENT SEIZE MILLE EUROS (216 000,00 EUR).

II/ DETENTION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 432 000,00 Euros, divisé en 1000 parts, de 432,00 Euros chacune, attribuée aux associés de la façon suivante :

Associés	Nombre	Numéros	Nature du droit
Monsieur LE MARCHAND	1	1	Pleine propriété
	499	3 à 501	Pleine propriété dont l'usufruit est grevé d'un pacte tontinier
Madame ISNARDON	1	2	Pleine propriété
	499	502 à 1.000	Pleine propriété dont l'usufruit est grevé d'un pacte tontinier
TOTAL	1.000		

La gérance de la société est exercée par Monsieur Alain LE MARCHAND et Madame Joëlle ISNARDON, en qualité de co-gérants, **CESSIONNAIRE** et **CEDANT** aux présentes.

Un extrait du Kbis de la société « 2 LA TOUR » à jour au 2 novembre 2025 délivré par le Greffier du Tribunal de commerce de DRAGUIGNAN est demeuré annexé aux présentes.

L'état des nantissements et privilèges ne révèle aucune inscription en cours de validité.

Ledit état délivré par le Greffier du Tribunal de commerce de DRAGUIGNAN demeure annexé aux présentes.

III/ MODALITES DE CESSION DES PARTS SOCIALES

Les parties rappellent les modalités de cession des parts de la société, telles qu'elles figurent dans les statuts, dont il est extrait ce qui suit, littéralement retranscrit :

« ARTICLE DEUXIEME – MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

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 la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1890 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux,

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut-d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

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. »

S'agissant de l'agrément pour la cession objet des présentes, il est ici rappelé que l'ensemble des associés intervient à l'acte en qualité de CEDANT et de CESSIONNAIRE.

« Clause d'accroissement : Pacte tontiner

Les associés conviennent à titre aléatoire que le premier mourant d'entre eux sera considéré comme n'ayant jamais eu l'usufruit des parts sociales qu'il a reçues en contrepartie de son apport actuel lequel usufruit des parts sociales a été acquis et sera toujours appartenue au survivant.

Il est expressément convenu entre les associés que cette clause d'accroissement concerne uniquement l'usufruit des parts suivantes, savoir :

En ce qui concerne Monsieur LENIARCHAND : 500 parts numérotées de 3 501

En ce qui concerne Madame ISNARDON : 500 parts numérotées de 602 à 1000

Chacun des associés sera donc propriétaire de l'usufruit desdites parts sociales sous condition suspensive de sa survie et sous condition résolutoire de son prédécès.

En vertu de la rétroactivité de la condition, le survivant sera réputé être propriétaire de l'usufruit des parts sociales du prédécédé, représentatives d'une partie de l'apport, par suite, aucun agrément des associés n'est nécessaire.

Toutes les parts sont inaliénables pendant une durée de dix ans à compter de la signature des présents statuts. À l'expiration de ce délai et pour une nouvelle période de dix ans, les associés s'interdisent de céder des parts de façon telle que leur participation dans le capital deviendrait inférieure à vingt-cinq pour cent ».

S'agissant de la clause d'accroissement et de l'interdiction de céder les parts de façons telle que la participation d'un associé originaire deviendrait inférieure à vingt cinq pour cent, pour la cession objet des présentes, il est ici rappelé que l'ensemble des associés intervient à l'acte en qualité de CEDANT et de CESSIONNAIRE, et qu'en conséquence, ils conviennent expressément de renoncer à l'application de cette clause.

IV/ PREPONDERANCE IMMOBILIERE DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DENOMMEE 2 LA TOUR

Les parties déclarent que la société est à prépondérance immobilière pour l'application des droits d'enregistrement, conformément à l'article 216 du Code général des impôts, ci-après partiellement retranscrit : « Est à prépondérance immobilière la personne morale, quelle que soit sa nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code et dont l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code et elles-mêmes à prépondérance immobilière ».

V/ DECLARATION DES PARTIES

Concernant l'actif patrimonial de la société 2 LA TOUR :

Le CEDANT déclare que l'actif de la société dénommée « 2 LA TOUR » se compose de la pleine propriété du bien immobilier sis à **VINON-SUR-VERDON (83560), 296 Chemin du Pegouy**, consistant en :

Une maison individuelle élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :
 - Au rez-de-chaussée : un garage ;
 - Au premier étage : trois chambres, une salle de bains, un WC, une cuisine, un séjour et un dégagement avec buanderie.
 Avec terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	2167	296 CHE DES GENEVRIERS	00 ha 11 a 75 ca
B	2169	PEGOUY	00 ha 05 a 94 ca

Etant ici précisé que les droits indivis attachés à la parcelle cadastrée section B numéro 2169 sont de UN CINQUIEME (1/5èmes).

Ledit bien immobilier ayant été évalué par les parties, à la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (390 000,00 EUR) en pleine propriété.

Ledit bien immobilier n'étant grevé d'aucune inscription hypothécaire, ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire reçu à la date du 6 novembre 2025.

Le CEDANT déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Concernant le passif de la société 2 LA TOUR

Le CEDANT déclare société dénommée 2 LA TOUR n'a aucun passif.

Les parties déclarent que la valeur vénale d'une part sociale est de QUATRE CENT SIX EUROS (406,00 EUR).

VI/ VOLONTE DES PARTIES

Les parties ont convenu de procéder à la cession en pleine propriété, par :

- Madame ISNARDON, de, savoir :
 - QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF (499) parts sociales, au profit de Monsieur LE MARCHAND ;
 - UNE (1) part sociale, au profit de Madame CONAN.

CECI EXPOSE, il est passé à la CESSION DE PARTS SOCIALES objet des présentes.

CESSION

Le CEDANT cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au CESSIONNAIRE qui accepte, les 500 parts sociales, numérotées 2 et 502 à 1000, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée "2 LA TOUR".

Au profit de Monsieur LE MARCHAND

La PLEINE PROPRIETE, de :

DESIGNATION

QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF (499) PARTS numérotées de 502 à 1000 que Madame ISNARDON détient dans la société dénommée « 2 LA TOUR ».

Précision étant ici faite que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE, ainsi déclaré par le CEDANT.

Au profit de Madame CONAN née LE MARCHAND

La PLEINE PROPRIETE, de :

DESIGNATION

UNE (1) PART numérotée 2 que Madame ISNARDON détient dans la société dénommée « 2 LA TOUR ».

Précision étant ici faite que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE, ainsi déclaré par le CEDANT.

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

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX CENT TROIS MILLE EUROS (203 000,00 EUR)**

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.

Etant ici précisé que le paiement du prix a été ventilé entre les **CESSIONNAIRES**, en fonction de leurs quotités d'acquisition, de la manière suivante :

Concernant Monsieur LE MARCHAND : DEUX CENT DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS (202 594,00 EUR).

Concernant Madame CONAN née LE MARCHAND : QUATRE CENT SIX EUROS (406,00 EUR).

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

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

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**.

INTERVENTION DES CO-GERANTS - OPPOSABILITE

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu : Monsieur LE MARCHAND, et Madame ISNARDON, agissant en qualité de co-gérants,

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.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

SUPPRESSION DE LA CLAUSE D'ACROISSEMENT / PACTE TONTINIER

Comme conséquence de la présente cession de titres sociaux, il y a lieu de supprimer l'article des statuts concernant la clause d'accroissement / pacte tontinier.

CAPITAL SOCIAL

Comme conséquence de la présente cession de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social pour y adjoindre le paragraphe suivant :

« Suite à la cession de parts sociales suivant acte reçu par Maître Anne-Sophie FOURCADIER, notaire à AURIOL, le 10 novembre 2025, le capital social d'un montant de QUATRE CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (432 000,00 EUR) est attribué aux associés, savoir :

Associés	Nombre	Numéros	Nature du droit
<i>Monsieur LE MARCHAND</i>	999	1 et 3 à 1000	<i>Pleine propriété</i>
<i>Madame CONAN née LE MARCHAND</i>	1	2	<i>Pleine propriété</i>
TOTAL	1.000		

».

LE RESTE DES STATUTS SANS CHANGEMENT.

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

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 de DRAGUIGNAN 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 DEUX CENT TROIS MILLE EUROS (203 000,00 EUR).

DROITS

En l'espèce, la société « **2 LA TOUR** » est une société civile immobilière.

Dès lors, l'article 726 du Code Général des Impôts a vocation à s'appliquer à la présente cession :

Taux d'imposition applicable aux cessions de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière : 5 %.

Base taxable : 203.000 euros.

203.000,00 x 5 % : 10.150 euros

La présente cession est soumise à un impôt d'un montant de 10.150 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 de constitution des statuts de la société "2 LA TOUR" le 30 mars 2012 régulièrement enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de quatre cent trente-deux euros (432,00 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 reconnaît avoir été averti de ladite possible plus-value à acquitter et de la nécessité de se rapprocher de son expert-comptable à cet effet.

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de BRIGNOLES.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de **Monsieur LE MARCHAND, CESSIONNAIRE aux présentes.**

ELECTION DE DOMICILE

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

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 délégué, 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.

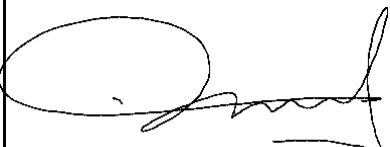
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

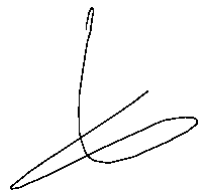
DONT ACTE sans renvoi

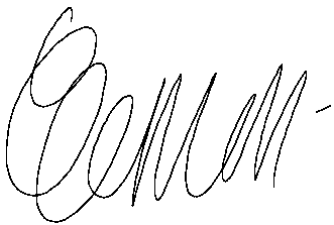
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

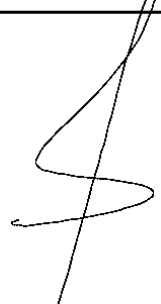
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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.

<p>Mme ISNARDON Joëlle a signé à AURIOL le 10 novembre 2025</p>	
---	--

<p>M. LE MARCHAND Alain a signé à AURIOL le 10 novembre 2025</p>	
--	--

<p>Mme CONAN Karine a signé à AURIOL le 10 novembre 2025</p>	
--	---

<p>et le notaire Me FOURCADIER ANNE-SOPHIE a signé à AURIOL L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX NOVEMBRE</p>	
--	--