

100730301
CB/FC/

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT

EURE-ET-LOIR

Le 25/04/2024 Dossier 2024 00013119, référence 2804P01 2024 N 00597

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE TREIZE AVRIL,
À PARIS (75004) 15 Rue Vieille du Temple, au siège social de la société,
Maître Céline BOZELLEC, Notaire associé, membre de la Société Par
Actions Simplifiée de Notaires « Muriel BORG et Céline BOZELLEC, Notaires
associés », titulaire d'un Office Notarial identifié sous le numéro CRPCEN 28029
dont le siège est à EPERNON (Eure et Loir), 18 rue du Général LECLERC,**

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

Madame Morgane **VIANEY**, journaliste, demeurant à PARIS 10ÈME
ARRONDISSEMENT (75010) 66 rue Faubourg Saint-Denis.

Née à DIJON (21000) le 9 janvier 1987.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présente mais représentée par Madame Fanny CHERON, clerc de
notaire, domiciliée professionnellement à EPERNON (28230) 18 Rue du Général
Leclerc, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une
procuration régularisée sous signatures privées en date à PARIS du 07 Avril 2024.

Une copie de ladite procuration demeure jointe et annexée aux présentes
après mention.

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

D'UNE PART

Madame Garance Andrée Augustine **KRETTLY**, Etudiante, demeurant à
SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 10 avenue Arromanches.

Née à SAINT-MAURICE (94410) le 11 janvier 2000.

Célibataire.

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 **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,

g yk G.K FC

- 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-20-10-20-20120912),
- 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 Morgane VIANEY

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Garance KRETTLY

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

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

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé par courriel aux parties qui le reconnaissent et déclarent avoir été en mesure de procéder préalablement aux présentes à toutes les observations utiles et nécessaires pour parfaire l'acte.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé préalablement à la **CESSION DE PARTS** ce qui suit :

I – CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 8 avril 2018, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée « **A L'AUBERGE DES 3 CHATONS** » initialement entre :

Monsieur Yves Gérard **KRETTLY**, Journaliste , époux de Madame Valérie **LEFEVRE**, demeurant à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 10 avenue d'Arromanches.

Madame Morgane **VIANEY**, Programmatrice, demeurant à PARIS (1^{er}) 9 rue Thérèse.

{ YK G.K FC

Ayant son siège social à PARIS 75004, 15 Rue Vieille du Temple, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant 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 notamment l'acquisition du bien immobilier situé à : PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 15 Rue Vieille du Temple, 56 rue du Roi de Sicile.

- 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,

- Emprunter dans le cadre de l'objet social,

- Constituer toute autre sureté réelle sur les biens sociaux,

- Vendre les Biens Immobiliers détenus par la société civile Immobilière.

- 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 PARIS, sous le numéro 839 244 118, depuis le 8 avril 2018

Le capital a été fixé à la somme de **MILLE EUROS (1.000,00 €)**, chacune toutes souscrites et attribuées en représentation de leur apport en numéraire.

La durée de la société expire le 25 Avril 2117.

La société est actuellement gérée par Madame Morgane VIANEY.

II - CAPITAL SOCIAL – RECAPITULATIF DES APPORTS

Monsieur Yves KRETTLY

Apport en numéraire.....900,00 Euros

Madame Morgane VIANEY

Apport en numéraire.....100,00 Euros

Le capital social a été fixé à la somme de 1 000,00 Euros, divisé en 100 parts, de 10,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Yves KRETTLY, titulaire de 90 parts sociales, numérotées de 1 à 90, intégralement libérées pour un montant de NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR).
- Madame Morgane VIANEY, titulaire de 10 parts sociales, numérotées de 91 à 100, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).

III – VIE DE LA SOCIETE

1 - STATUTS

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

4 GK G.K FC

2- REGIME FISCAL ACTUEL

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

3- ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT** par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes des statuts constitutifs de la société.

4- CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article 12, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession portant sur les parts numérotées 91 à 100 appartenant à Madame Morgane VIANEY ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'en respectant la procédure d'agrément stipulée aux termes de l'acte constitutif des statuts.

Le **CEDANT** a notifié à la société le projet de cession par lettre recommandée au siège social de la société dans le délai imparti.

Monsieur Yves Gérard **KRETTY**, interviendra aux présentes comme précisé ci-après à l'effet de donner **son accord express** pour la présente cession des parts à Madame Garance Andréa Augustine **KRETTY**, Etudiante, demeurant à SAINT-MAUR-DES-FOSES (94100) 10 avenue Arromanches.

IV – PATRIMOINE SOCIETAIRE**1°) ELEMENT D'ACTIF DE LA SOCIETE****1 - Sur les éléments d'actif de la société****IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE**

La société a la pleine propriété à ce jour de tous les actifs, meubles et immeubles, corporels et incorporels, figurant au bilan de la société sous réserve.

DECLARATIONS DU CEDANT QUANT AU PATRIMOINE DE LA SOCIETE ET A L'IMMEUBLE ACQUIS

Le **CEDANT** déclare que l'actif de la société dénommée « **A L'AUBERGE DES 3 CHATONS** », est composée du **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans un ensemble immobilier situé à **PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004 15 Rue Vieille du Temple, 56 rue du Roi de Sicile.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AJ	174	56 RUE DU ROI DE SICILE	00 ha 09 a 09 ca

PLAN CADASTRAL

Un extrait de plan cadastral de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** duquel dépendent les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés demeure joint et annexé aux présentes après mention.

YK G.K. R

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro trente (30)

Au premier et deuxième sous-sol,

Droit d'affouiller le sol sur la zone représentée aux plans des premier et deuxième sous-sols et ce jusqu'au niveau des sous-sols existants.

Et les trois /neuf mille huit cent quatorzièmes (3 /9.814 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46)

Au rez de chaussée,

Un local à aménager, courette 1. Au deuxième sous sol, accès par escalier particulier, un local.

Et les cinq cent quinze / neuf mille huit cent quatorzièmes (515 /9.814 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-six (146)

Au deuxième sous sol escalier B,

Une partie de local.

Et les trente-huit / neuf mille huit cent quatorzièmes (38 /9.814 èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits BIENS sont désignés à l'état descriptif de division règlement de copropriété du 2 mars 1978, et du modificatif en date du 24 avril 1979 et du 20 septembre 1985 ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Le lot n°146 est issu de la division du lot n° 71 ainsi qu'il résulte du modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître GRUNDLER, Notaire à PARIS le 20 septembre 1985 dont une copie authentique a été publiée au 12ème bureau des hypothèques de PARIS, le 6 juillet 1992 volume 1992P, numéro 955. Ledit acte suivi d'un acte complémentaire reçu par Maître PRUD'HOMME, notaire à PARIS le 4 juin 1992 dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 6 juillet 1992 volume 1992P, numéro 956.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Il a été relaté dans le titre de propriété de la société dénommée « A L'AUBERGE DES 3 CHATONS », ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« Observation étant ici faite par le VENDEUR

Que par suite de travaux effectués par le précédent propriétaire, ces trois lots forment une seule unité d'habitation sont actuellement constitués par les locaux suivants :

Au sous sol : un séjour, une salle d'eau et une cave,

Au rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger et une cuisine.

Au premier étage : une mezzanine, une chambre et une salle de bains. Et deux escaliers intérieurs desservant chacun deux niveaux

(...)

DECLARATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare et garantit :

Sur la désignation des lots :

Que c'est à tort et par erreur que dans la désignation lors de son acquisition une partie a été dénommée cave alors qu'il s'agissait déjà d'une chambre bureau avec salle d'eau et WC,

Que par suite de travaux réalisés par ses soins, dans l'appartement ayant ainsi modifié la distribution intérieure de l'appartement, les lots 30 et 46 et 146

G.K R

constituent une seule et même unité à usage d'habitation dont la désignation est la suivante :

- au rez-de-chaussée : un séjour, salle à manger et cuisiné équipée.*
- a l'étage : une chambre avec salle de bain.*
- au sous-sol : un espace palier bureau, une chambre avec salle de bain, wc, dressing. »*

Superficie de la partie privative

La superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi carrez") est de :

- 141,93 M2 pour les lots numéros QUARANTE-SIX (46), cent quarante-six (146) et numéro trente (30) réunis ainsi déclaré par le Cédant.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître HOREN, notaire à PARIS, le 2 mars 1978 publié au service de la publicité foncière de PARIS 12, le 12 juin 1978 volume 2576 numéro 6.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître HOREN, notaire à PARIS le 23 octobre 1978, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 26 décembre 1978, volume 2859, numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître HOREN, notaire à PARIS le 27 décembre 1978, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 27 février 1979, volume 2932, numéro 12.

- aux termes d'un acte reçu par Maître HOREN, notaire à PARIS le 21 mars 1979, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 25 mai 1979, volume 3033, numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître HOREN, notaire à PARIS le 24 avril 1979, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 23 juillet 1980, volume 3442, numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître HOREN, notaire à PARIS le 25 mars 1980, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 23 juillet 1980, volume 3442, numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ADER, notaire à PARIS le 27 juin 1980 et le 10 février 1981, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 7 avril 1981, volume 3770, numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROY, notaire à PARIS le 16 mars 1981, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 2 juin 1981, volume 3827, numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROY, notaire à PARIS le 30 juillet 1981, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 30 octobre 1981, volume 4006, numéro 18.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GRUNDLER, notaire à PARIS le 29 juin 1983, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 4 janvier 1984, volume 4865, numéro 1.

{ 4/4 G.K. Fe

-aux termes d'un acte reçu par Maître GRUNDLER, notaire à PARIS le 20 décembre 1983, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 4 janvier 1984, volume 4865, numéro 2.

-aux termes d'un acte reçu par Maître GRUNDLER, notaire à PARIS le 20 septembre 1985, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 6 juillet 1992, volume 1992P, numéro 955.

-aux termes d'un acte reçu par Maître GRUNDLER, notaire à PARIS le 4 juin 1992, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 6 juillet 1992, volume 1992P, numéro 956.

-aux termes d'un acte reçu par Maître PRUD'HOMME, notaire à PARIS le 4 juin 1992, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 6 juillet 1992, volume 1992P, numéro 956.

-aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS le 29 février 1996, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 4 avril 1996, volume 1996P, numéro 639.

-aux termes d'un acte contenant acte rectificatif et complémentaire à l'acte du 04 Juin 1992 reçu par Maître PRUD'HOMME, notaire à PARIS le 28 Février 1996, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 les 18 Mars et 31 mai 1996, volume 1996P, numéro 524.

-aux termes d'un acte reçu par Maître SAULEAU, notaire à NONANCOURT le 21 octobre 1999, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 1er décembre 1999, volume 1999P, numéro 3254.

-aux termes d'un acte reçu par Maître MILLIER, notaire à PARIS le 21 octobre 2020, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 13 Novembre 2020, volume 2020P, numéro 1940.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Les associés intervenants aux présentes au nom et pour le compte de la société précisent n'avoir souscrit aucun emprunt collectif.

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **CEDANT** déclare que la société ne souscrit pas actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

G.K. FC

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré le 30 janvier 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé aux présentes après mention.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturel prescrit.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels anticipé.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.

L'immeuble n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers prescrit.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers anticipé.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers approuvé.

L'immeuble n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit et non encore approuvé.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

En termes de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),

- zone de sismicité faible,

- zone de sismicité modérée,

- zone de sismicité moyenne,

- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

} 4/4 G.K. Fc

Il est ici précisé que le **BIEN** objet des présentes se situe en zone de sismicité très faible "**zone 1**" ainsi qu'il résulte de l'état des risques naturels et technologiques sus visé, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodrômes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes après mention.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** au nom de la société déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Du chef de la Société dénommée « A L'AUBERGE DES 3 CHATONS »

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à la société dénommée « A L'AUBERGE DES 3 CHATONS » par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur David BELLION, dirigeant de société, époux de Madame Francesca SOZZI, demeurant à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT (75004) 15 rue vieille du temple.

Né à SEVRES (92310) le 27 novembre 1982.

{ YK G.K R

Marié à la mairie de PESSAC (33600) le 29 décembre 2010 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître MARTEL, notaire à PARIS, le 13 décembre 2010.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par maître Valérie VELIN, notaire à PARIS, le 07 Juin 2018.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix d'UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (1 554 000,00 EUR) payé comptant aux termes de l'acte qui en contient bonne quittance, au moyen de fonds provenant d'un prêt consenti par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

Aux termes dudit acte il a été fait toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 12, le 11 Juin 2018, volume 2018P, numéro 1168.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit service de publicité foncière, le 29 Juin 2018, volume 2018V, numéro 516.

Du chef de Monsieur BELLION

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient à Monsieur BELLION, par suite de l'acquisition qu'il en a faite pour lui et en son nom de

Monsieur Philippe Edouard DAVID, retraité, et Madame Denise Marianne RAUCH, Aquarelliste, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (75004), 15 rue Vieille du temple,

Nés savoir :

Monsieur DAVID à GISORS (27140) le 3 décembre 1926,

Madame DAVID à LAUSANNE (SUISSE) le 5 avril 1929,

Mariés initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CHABRUN notaire à PARIS, le 2 juillet 1963, préalable à leur union célébrée à la mairie de CAMARET-SUR-AYGUES (84150), le 14 septembre 1963.

Mais actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Eric MALLET, notaire à PARIS le 22 mai 1992, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 27 novembre 1992.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis. Monsieur de nationalité française.

Madame de nationalité française.

«Résidents» au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître DRAY notaire à PARIS, le 12 juillet 2005.

Le prix a été payé comptant.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 12 le 1er septembre 2005, volume 2005P, numéro 2140.

Du chef de Monsieur et Madame DAVID

Originellement, lesdits BIENS ET DROITS IMMOBILIERS appartenaient à Monsieur et Madame DAVID par suite des faits et actes suivants :

1) Acquisition par Monsieur DAVID

Lesdits BIENS ET DROITS IMMOBILIERS appartenaient à Monsieur et Madame DAVID, alors mariés sous le régime de la séparation de biens, au moyen de l'acquisition faite de :

} PK G.K FC

Mademoiselle Martine Dominique Sylviane LANDY, chef de groupe marketing, demeurant à Paris (75004) 15 rue vieille du Temple

Née à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de seine) le 17 octobre 1948
Célibataire majeure

Suivant acte reçu par Maître MAILLEY Notaire à PARIS, le 5 février 1988.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS SEPT MILLE FRANCS (2.700.000,00 FRF) soit une contre-valeur de QUATRE CENT ONZE MILLE SIX CENT DOUZE EUROS ET TRENTÉ CINQ CENTS (411.612,35 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 12ème bureau des hypothèques de PARIS, le 31 mars 1988, volume 1988P, numéro 2397.

2) CHANGEMENT DE REGIME MATRIMONIAL

Monsieur et Madame DAVID - RAUCH se sont mariés initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CHABRUN, notaire à PARIS, le 2 juillet 1963, préalable à leur union célébrée à la mairie de CAMARET-SUR-AIGUES (84150), le 14 septembre 1963.

Aux termes d'un acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître MALET, notaire à PARIS le 22 mai 1992, les époux DAVID RAUCH ont adopté le régime de la communauté universelle.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 12ème bureau des hypothèques de PARIS, le 22 décembre 1994, volume 1994P, numéro 2662

Le Changement de régime matrimonial a été homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 27 novembre 1992.

Ainsi constaté dans l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître GROSSE notaire à PARIS le 3 novembre 1994.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 12ème bureau des hypothèques de PARIS, le 22 décembre 1994, volume 1994P, numéro 2663.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 3 janvier 2024, dernier arrêté d'enregistrement, révèle :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL à l'encontre de la société dénommée « A L'AUBERGE DES 3 CHATONS » grevant les Biens et droits Immobiliers, suivant acte reçu par Maître Céline BOZELLE, notaire soussigné, le 07 Juin 2018, publié au service de la publicité foncière de PARIS 12, le 29 Juin 2018, volume 2018V, numéro 516, pour sûreté de la somme en principal d'UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (1 554 000,00 EUR) ayant effet jusqu'au 05 Novembre 2034.

A ce titre, compte tenu de la cession de parts au profit de Madame Garance KRETTLY, et par conséquent suite au changement d'associés pour partie, la **BANQUE** « CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL » a transmis son accord pour la réalisation de ces opérations, dont les projets ont été soumis à l'agrément de l'établissement Bancaire.

Une copie du courrier en date du 11 Mars 2024 émanant de la banque est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

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.

⌋ GK G.K R

2) - ELEMENT DE PASSIF DE LA SOCIETE

2-1 ETAT DU PASSIF DE LA SOCIETE

Le **CEDANT** déclare que la société dénommée « **A L'AUBERGE DES 3 CHATONS** » présente un passif composé :

1- Apport en compte courant

A ce titre, le **CESSIONNAIRE** est parfaitement informé de l'existence d'un compte courant d'associé ouvert au nom de Monsieur Yves KRETTLY d'un montant de 619.410,00 € ainsi corroboré par le rapport dressé par la société SOCACE, société d'expertise – comptable inscrite au Tableau de l'Ordre de PARIS ILE de France en date du 11 octobre 2023, dont une copie est demeurée ci-annexé aux présents après mention.

Ce compte courant d'associé appelé aussi apport en compte courant, est un prêt accordé à la société par l'un des associés de la SCI.

L'objectif de ce mécanisme est de permettre à la SCI de disposer de ressources rapidement et facilement dans le cadre d'une recherche de financement ou d'une insuffisance de trésorerie.

2- Prêt en cours auprès du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL

Le **CESSIONNAIRE** est parfaitement informé que la société dénommée « **A L'AUBERGE DES 3 CHATONS** » a souscrit un contrat de prêt auprès du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL portant sur un montant d'UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (1.554.000,00 EUR) en vertu d'un acte dressé par Maître Céline BOZELLE, notaire à EPERNON le 7 juin 2018.

Ce prêt comporte un privilège de prêteur de deniers grevant lesdits biens et droits immobiliers appartenant à la société.

Le solde du prêt contracté auprès du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL en vue de l'acquisition du BIEN s'élève à la somme de 1.063.284 euros **arrêté au 30 septembre 2023.**

2-2 DECLARATIONS DU CEDANT QUANT AU PASSIF DE LA SOCIETE

Le **CEDANT** déclare et garantit que :

La société dénommée « **A L'AUBERGE DES 3 CHATONS** » a été régulièrement constituée et fonctionne conformément à la loi et aux statuts.

Les parts sociales de la société sont librement négociables selon les statuts et qu'elles n'ont jamais fait l'objet de litige ou de revendication.

Ladite société n'a aucune filiale ou participation dans quelque organisme commercial ou autre

Les bilans et annexes ont toujours été établis conformément aux principes comptables admis en France

Il n'existe aucun engagement hors bilan

La société a souscrit une police d'assurance couvrant ses biens et les risques habituels dans des conditions normales et n'a rien fait qui puisse entraîner la résiliation de cette police et est à jour de ses primes.

La société est à jour de ses contrats fournisseurs

La société n'a pas de salarié

La société est valablement titulaire de sa dénomination sociale

La société n'est ni engagée, ni menacée d'aucun procès ou litige,

La société n'est pas et n'a jamais été soumise à une procédure de redressement judiciaire.

Y K G K FC

La société est à jour du paiement de tous impôts, droits, taxes, à la date de cession.

2-3 ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

Le prix ci-dessous convenu a été fixé en considération de l'actif et du passif de la société à la date de ce jour.

Le **CEDANT** déclare :

- YK G.K
FC
- que la société n'a pas de passif social, *autre que ceux pouvant être relatés* ;
 - que la société a réglé l'ensemble des factures antérieures à ce jour ;
 - que le patrimoine de la société ne fait l'objet d'aucune prise de garantie autre que celles pouvant le cas échéant être relatées aux présentes ;
 - que la société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers, des associés ou des gérants ;
 - que le gérant n'a lui-même donné à ce jour aucune garantie quelconque pour l'exécution d'engagements contractés par la société ;
 - que la société a toujours respecté la législation fiscale ;
 - qu'elle est présentement à jour de toutes obligations pécuniaires quelconques découlant de son application et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible ;
 - qu'il n'existe pas de compte-courant d'associé autre que ceux pouvant être relatés aux présentes ;

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

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

2-4 SUR LES ENGAGEMENTS DES ASSOCIES ET LES GARANTIES

Inscriptions hypothécaires

Le **CEDANT** rappelle au **CESSIONNAIRE** que société a donné le BIEN qu'elle détient en garantie réelle au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL à la garantie de l'exécution de l'obligation de remboursement du prêt contracté par ses soins auprès de cet établissement bancaire,

Sur les cautions

Le **CEDANT** déclare qu'il s'était porté caution personnelle du prêt contracté auprès du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

Aux termes d'un courrier délivré par le créancier en date du 11 Mars 2024 dont une copie demeure ci-annexée, le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL a consenti à la suppression pure et simple de la caution personnelle de Madame VIANEY, **CEDANT** aux présentes.

2-5 ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

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

YK G.K FC

V -INTERVENTION POUR AGREMENT -OPPOSABILITE

Aux présentes est à l'instant même intervenu et a comparu :

Monsieur Yves Gérard **KRETTLY**, journaliste, époux de Madame Valérie **LEFEVRE**, demeurant à PARIS (75004) 15 rue Vieille du Temple
Né à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 30 août 1959.

Marié à la mairie de SAINT-CLOUD (92210) le 4 juillet 1992 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre ATTAL, notaire à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), le 15 juin 1992.

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

Monsieur **KRETTLY** Yves Gérard étant divorcé en premières noces de Madame Christiane **MARCHON**.

De nationalité française.

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

Lequel, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, a 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 les soins du notaire soussigné.

Ceci exposé, il est passé à la cession de parts objet des présentes :

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les 10 parts sociales, numérotées de 91 à 100, qu'il détient dans la société civile immobilière dénommée « A L'AUBERGE DES 3 CHATONS »

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.

DETERMINATION DE LA VALEUR DES PARTS SOCIALES

Compte tenu du passif de la société dénommée « A L'AUBERGE DES 3 CHATONS » tel que rappelé ci-dessus (solde de l'emprunt bancaire et compte

YK G.K FC

courant d'associé) la valeur des parts retenues est la valeur nominale de celles-ci, soit la somme de **DIX EUROS (10,00 EUR)**.

ENGAGEMENT DU CESSIONNAIRE

Compte tenu de la valeur des parts de la société retenue, le **CESSIONNAIRE** prend l'engagement irrévocable de rembourser le compte courant d'associé de Monsieur Yves KRETTLY en sa qualité de nouvel associé de la société.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT EUROS (100,00 EUR) pour les 10 parts vendues.**

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

Les comparants déclarent parfaitement connaître la situation active et passive de la société et déchargent expressément le notaire soussigné de plus amples justificatifs.

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 avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

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.

Yves K. K. PC

Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du Tribunal de commerce de PARIS en date du 11 avril 2024 est annexé aux présentes après mention.

MISE A JOUR DES STATUTS

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes, qu'il s'agisse tant de l'entrée du nouvel associé au sein de la société, et tant au niveau de la démission du gérant Madame Morgane VIANEY, nommée aux termes des statuts, et la nomination d'un nouveau gérant.

MODIFICATION DES STATUTS DE SOCIETE

Suite à la cession de l'ensemble des parts de société appartenant à Madame Morgane VIANEY au profit de Madame Garance KRETTLY, soit 10 parts sociales qu'elle détenait dans la société dénommée « A L'AUBERGE DES 3 CHATONS ».

Il y a lieu de procéder à la modification des statuts de la société constatant :

- La qualité d'associé de Madame Garance KRETTLY
- La démission de Madame VIANEY de sa fonction de gérante de la société,
- Le retrait de Madame VIANEY de la société,
- La nomination du nouveau gérant de la société,
- La répartition des titres sociaux.

RAPPEL DE LA DELIBERATION

Les associés ont adopté au quorum et à la majorité requis, la modification des statuts par délibération de l'assemblée générale retranscrite au sein du procès-verbal en date du **2 janvier 2024** dont un copie certifiée conforme à l'original demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

Ledit procès-verbal a été enregistré au registre des délibérations et annexé aux présentes.

I - DEMISSION DE MADAME VIANEY DE SA FONCTION DE GERANTE DE LA SOCIETE,

Conformément aux dispositions des statuts constitutif, le gérant susnommé a notifié sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours.

Les associés prennent acte de cette démission, sur la base du rapport dressé par l'expert-comptable nommé ci-dessus approuvent les comptes du présent exercice.

II - RETRAIT DE MADAME VIANEY

Par suite de la vente de ses parts et de sa démission de ses fonctions de gérante, les associés prennent acte du retrait pur et simple de Madame Morgane VIANEY de la société.

III - QUALITE DE NOUVEL ASSOCIE DE MADAME GARANCE KRETTLY

Madame Garance KRETTLY, détentrice de 10 parts sociales en pleine propriété, est désormais de plein droit associée de la société dénommée « A L'AUBERGE DES 3 CHATONS ».

Yk G.K R

IV - MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

La répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède est modifiée comme suit :

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

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur Yves KRETTLY	90 en Pleine Propriété	1 à 90
Madame Garance KRETTLY	10 en Pleine Propriété	91 à 100

V - NOMINATION DU NOUVEAU GERANT

Par suite de la démission de Madame Morgane VIANEY de ses fonctions de Gérante de la société, les associés décident, à l'unanimité, de nommer à compter de ce jour, pour une durée illimitée, comme nouveau gérant : Monsieur Yves KRETTLY.

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

Les pouvoirs de la gérance sont inchangés aux termes des statuts constitutifs.

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 PARIS 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

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le **CEDANT** déclare :

- que la société est à prépondérance immobilière,
- 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 CENT EUROS (100,00 EUR).

YK G.K FC

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,00 %	=	0,00
100,00			
<i>Taxe d'état</i>	x 16,00 %	=	16,00
100,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 0,00 %	=	0,00
0,00			
TOTAL			16,00
Le minimum de perception est de 25 Euros			25,00

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 726 du CGI et notamment que :

L'assiette du droit d'enregistrement comprend, à concurrence de la fraction des titres cédés, la valeur réelle des biens et droits immobiliers détenus, directement ou indirectement, au travers d'autres personnes morales à prépondérance immobilière, après déduction du seul passif afférent à l'acquisition desdits biens et droits immobiliers, ainsi que la valeur réelle des autres éléments d'actifs bruts.

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 à la recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte régularisé sous signatures privées le 8 avril 2018 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de DIX EUROS (10,00 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

4 1/4 G.K. FC

ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu octroyer un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : la valeur des parts d'entrée dans son patrimoine correspond à la valeur des parts lors de la sortie de son patrimoine.

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

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : PARIS (10^{ème}) 5 cité de Paradis.

INFORMATION – TAXE DE 3 % SUR LA VALEUR VENALE

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

La société 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 1er 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.

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 l'Etude de Maître Céline BOZELLE, Notaire soussigné.

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 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.

4 GK G.K FC

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."

PIECES CEDANT

Les pièces suivantes ont été fournies par le **CEDANT** ou son conseil :

- L'état des engagements financiers au bilan et hors bilan
- L'extrait K bis de la société et les statuts de la société
- Le détail des comptes courants.
- Le rapport d'évaluation dressé le 11 octobre 2023 par la société SOCAGE, société d'expertise-comptable inscrite au tableau de l'Ordre de PARIS Ile de France
- Rapport expertise de la valeur du Bien immobilier

YK G.K FC

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 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

}

G.K.G.-K Fe

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 sur vingt-deux (22) pages

Comprenant

- renvoi approuvé : 
- blanc barré : 
- ligne entière rayée : 
- nombre rayé : 
- mot rayé : 

Paraphes

YK G.K FC
h

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.


