

104571201
BC/MBI/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE QUATRE DÉCEMBRE**

**A LILLE (Nord), 42 Rue Basse, au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,**

**Maître Benoit COQUET, Notaire Associé de la société d'exercice libéral
par actions simplifiée « FONTAINE ROUSSEL & ASSOCIES », titulaire d'un
office notarial, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 59004,**

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

1ent - Monsieur Daniel Louis **D'HONDT**, gérant de société, et Madame Marie-Christine **BIBETTE**, sans profession, demeurant ensemble à WASQUEHAL (59290) 6 B avenue du Maréchal Lyautey.

Monsieur est né à PERENCHIES (59840) le 23 novembre 1956,

Madame est née à LILLE (59000) le 22 mars 1955.

Mariés à la mairie de VERLINGHEM (59237) le 5 octobre 1982 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 Raphaël GHESQUIERES, notaire à TOURCOING (59200), le 4 octobre 1982.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le **Cédant** ou les **Cédants**.

D'UNE PART

3ent- La société dénommée SASU NEBUR ONE, Société par actions simplifiée au capital de 2500,00 €, dont le siège est à MARCQ-EN-BAROEUL (59700), 393 RUE DU GENERAL DE GAULLE, identifiée au SIREN sous le numéro 985046846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

4ent- La société dénommée J&A INVEST ONE, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 2500,00 €, dont le siège est à MARCQ-EN-BAROEUL (59700), 393 RUE DU GENERAL DE GAULLE, identifiée au SIREN sous le numéro 985131911 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Ci-après dénommées aux présentes sous le vocable le **Cessionnaire** ou les **Cessionnaires**.

PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur Daniel D'HONDT et Madame Marie-Christine D'HONDT sont représentés à l'acte par Monsieur Brice LEBRAY, collaborateur du notaire soussigné, domicilié professionnellement à LILLE (59000) 42 rue basse, habilité aux termes de procurations sous seing privés dont copies demeures ci-annexées.

(Annexe n°1.Procuration Daniel D'HONDT)
(Annexe n°2.Procuration Marie-Christine D'HONDT)

- La SASU NEBUR ONE est représentée à l'acte par Monsieur Grégoire D'HONDT, en qualité de président de la société et pleinement habilité aux présentes en vertu des statuts. Monsieur Grégoire D'HONDT est lui-même représenté à l'acte par Madame Delphine BILLAUT, collaborateur du notaire soussigné, domicilié professionnellement à LILLE (59000) 42 rue basse, habilité aux termes d'une procuration sous seing privés dont copie demeure ci-annexée.

(Annexe n°3.Procuration Grégoire D'HONDT)

- La SASU J&A INVEST ONE est représentée à l'acte par Madame Léa D'HONDT, en qualité de président de la société et pleinement habilité aux présentes en vertu des statuts. Madame Léa D'HONDT est elle-même représentée à l'acte par Madame Delphine BILLAUT, collaborateur du notaire soussigné, domicilié professionnellement à LILLE (59000) 42 rue basse, habilité aux termes d'une procuration sous seing privés dont copie demeure ci-annexée.

(Annexe n°4.Procuration Léa D'HONDT)

DECLARATION 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 leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, 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, ce 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'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.

Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.
- que la conclusion et l'exécution du présent contrat ne contreviennent ni aux statuts, ni aux décisions des organes délibérants ou mandataires, ni à aucun engagement, décision judiciaire, administrative ou arbitrale leur étant

opposable, et dont la violation pourrait entraver la bonne exécution des obligations découlant de l'acte.

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DENOMMEE « 120 RECKEM » DONT LES PARTS FONT L'OBJET DE LA PRESENTE CESSION EN NUE-PROPRIETE

Forme : Société civile

Dénomination : 120 RECKEM

Objet de la société :

La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

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

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

Siège social : PARIS 1ER ARRONDISSEMENT (75001), 4 Ter rue du Bouloi

Immatriculation : RCS PARIS – SIREN 935 296 723

Capital social – répartition :

Le capital social est fixé à la somme de TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (3 200,00 EUR).

Il est divisé en trois mille deux cents (3 200) parts de un (1) euro chacune, numérotées de 1 à 3.200, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Daniel D'HONDT à concurrence de 832 parts, portant les numéros 1 à 832, en rémunération de son apport en numéraire.
- Madame Marie-Christine D'HONDT à concurrence de 832 parts, portant les numéros 833 à 1664, en rémunération de son apport en numéraire.
- SASU NEBUR ONE à concurrence de 768 parts, portant les numéros 1665 à 2432, en rémunération de son apport en numéraire.
- J&A INVEST ONE à concurrence de 768 parts, portant les numéros 2433 à 3200, en rémunération de son apport en numéraire.

Libération du capital social : Les sommes apportées ont été libérées à ce jour ainsi déclaré par le gérant.

Gérance : La gérance est assurée par Monsieur Daniel D'HONDT.

Régime fiscal : La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

La société 120 RECKEM sera ci-après dénommée la « **Société** ».

AGREMENT

Les statuts de la société prévoient aux articles 11.1 ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

«*Les parts sont librement cessibles entre associés fondateurs aux présentes* ».

A cet égard, aucun agrément n'est requis.

DEMEMBREMENT

Les statuts de la société prévoient aux articles 10.4 et 25 ce qui suit littéralement retranscrit par extrait en matière de démembrement des titres de la société :

« **10.4 Démembrement – droit de vote participation**

*Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufuit d'une part et nue-propiété d'autre part – le droit de vote appartient à l'**usufruitier pour les décisions prises lors des assemblées générales ordinaires comme extraordinaires**, à l'exception de toutes les résolutions décidant de la diminution des droits des nus-propiétaires pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propiétaire.*

Pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire devra être convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-propiétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propiétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propiétaire.

Il est rappelé :

- *Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.*
- *Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés. »*

« **Article 25. Détermination et affectation du résultat**

(...)

Démembrement

Dès à présent et pour le cas de démembrement des parts sociales de la société, les associés décident que les résultats correspondant aux revenus des biens, qualifiés de revenus ordinaires, seront versés à l'usufruitier pour le cas où leur distribution aurait été décidée (à défaut d'affectation en report à nouveau ou mise en réserve).

Les résultats qualifiés d'extraordinaires, correspondant à des opérations en capital (plus-values sur titres de participation ou plus-values immobilières), seront affectés en report à nouveau, mis en réserve ou distribués par décision souveraine de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Si l'assemblée décidait de procéder totalement ou partiellement à la distribution de ces résultats extraordinaires, ou encore de toute somme antérieurement mise en réserve, cette distribution pourra intervenir :

- ou au profit de l'usufruitier, le nu-propiétaire sera alors bénéficiaire d'une créance de restitution contre l'usufruitier, constatée aux termes d'un acte authentique de quasi-usufruit, en vue de préciser la nature, le montant et les conditions de garantie des droits de chacun et également afin d'être opposable à l'administration fiscale le jour du décès de l'usufruitier,

A défaut de convention de quasi-usufruit et dans son attente, ces sommes seront versées sur un compte usufruit / nue-propiété à ouvrir dans tout établissement financier au choix de l'usufruitier.

- ou faire l'objet d'un emploi en démembrement de propriété sur un ou plusieurs biens mobiliers ou immobiliers, sur instruction de l'usufruitier,

- ou au profit des nus-propiétaires et de l'usufruitier, dans les proportions déterminées par l'Assemblée Générale Ordinaire souveraine des associés.

En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propiétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société. »

DECLARATION DES CEDANTS

Les Cédants font les déclarations ci-dessous relatives à la Société et aux parts sociales transmises aux présentes :

DECLARATIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES CEDEES

➤ **Origine de propriété des parts transmises :**

Les parts ci-après transmises appartiennent aux Cédants pour les avoir reçues à la constitution de la société en contrepartie de leur apport en numéraire.

➤ **Situation des parts transmises au regard du régime matrimonial des Cédants :**

Les Cédants sont mariés sous le régime matrimonial de la séparation de biens, par suite les parts ci-après transmises relèvent de la catégorie des biens personnels.

➤ **Absence de nantissements des parts sociales transmises :**

Les parts sociales transmises sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du Cessionnaire, et aucun créancier soit de la Société, soit du Cédant, n'a demandé que les parts de la Société soient nanties à son profit.

A l'appui de la présente déclaration demeure ci-annexée copie du certificat délivré par le greffe de LILLE METROPOLE faisant état de l'absence d'inscriptions.

(Annexe n°5. Etat d'endettement)

DECLARATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

➤ **Régularité de la société - Absence de procédure collective :**

La Société est en règle avec la réglementation sur les sociétés civiles et n'est pas en état de cessation de paiements ainsi qu'il résulte d'un état délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de de LILLE METROPOLE, ci-annexé.

(Annexe n°6. Certificat procédures collectives)

➤ **Situation patrimoniale de la Société :**

Les Cessionnaires reconnaissent avoir eu accès dès avant ce jour aux

documents relatifs à la Société, et avoir pu apprécier ainsi, à leur satisfaction, la situation juridique, fiscale, sociale, financière et administrative de la Société. Ils déclarent s'être préalablement renseigné sur l'ensemble des actifs et de la situation passive de ladite société, dont ils déclarent avoir entière et parfaite connaissance et dispense le Notaire soussigné de faire aux présentes plus ample relation de la situation de la Société, renonçant à tout recours à ce sujet.

➤ **Comptes courants**

Il est précisé, en tant que de besoin, que les éventuels comptes courants inscrits au nom des Cédants dans les comptes de la Société ne font pas l'objet de la présente cession.

➤ **Valorisation des titres de la Société**

La valeur unitaire d'une part de la Société est évaluée à **UN EURO (1 EUR)** ainsi déclaré par les parties.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A L'ACTE DONT IL S'AGIT.

I - CONSTITUTION D'USUFRUIT SUCCESSIF

Chacun des Cédants constitue, sur les parts sociales qui lui appartiennent et dont il entend céder la nue-propiété et s'en réserver l'usufruit, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'il se réserve en premier rang.

Par dérogation aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, il est expressément stipulé que chacun des Cédants entend que cette donation d'usufruit ne s'impute pas sur les droits en usufruit de son conjoint dans sa succession.

Chacun des Cédants, connaissance prise des présentes et de leurs conséquences par la lecture et les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, accepte la constitution d'usufruit successif faite à son profit.

La présente institution contractuelle sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps, ou encore en cas de jugement de divorce ou de séparation de corps passé ou non en force de chose jugée, sauf volonté contraire du Cédant concerné.

Cette volonté contraire sera constatée par le juge soit au moment de l'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps soit au moment du prononcé du divorce et rendra irrévocable l'institution contractuelle.

II - CESSION DE NUE-PROPRIETE DE PARTS SOCIALES

Les Cédants cèdent sous les garanties ordinaires de fait et de droit, aux Cessionnaires qui acceptent la nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des Cédants, **la nue-propiété des 830 parts sociales**, numérotées de 3 à 832 et de 835 à 1.664, qu'ils détiennent chacun dans la Société.

Cette cession intervient ainsi qu'il suit :

➤ **Par Monsieur Daniel D'HONDT :**

- A SASU NEBUR ONE, la nue-propiété de 415 parts sociales numérotées de 3 à 417 ;

- A J&A INVEST ONE, la nue-propiété de 415 parts sociales numérotées de 418 à 832.
- **Par Madame Marie-Christine BIBETTE épouse D'HONDT :**
- A SASU NEBUR ONE, la nue-propiété de 415 parts sociales numérotées de 835 à 1.249 ;
- A J&A INVEST ONE, la nue-propiété de 415 parts sociales numérotées de 1.250 à 1.664.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Les Cessionnaires seront nus-proprétaires des parts sociales cédées à compter de ce jour, mais ils n'en auront la jouissance qu'à compter du décès du survivant des Cédants, en vertu de l'usufruit réservé par les **Cédants** et de la stipulation d'usufruit successif au profit du survivant d'eux.

Par suite, les Cessionnaires n'auront droit aux dividendes qu'à compter de la réunion entre ses mains de l'usufruit et de la nue-propiété ici cédée ou selon les conditions figurant aux statuts.

Ces modalités sont expressément acceptées par les Cessionnaires comme condition essentielle de la présente vente.

PRIX DE CESSION

Eu égard à la situation patrimoniale de la société, en considération de la valorisation des parts sociales et de l'âge des usufruitiers, la présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix ferme et définitif de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (498,00 EUR)**, savoir :

- A Monsieur Daniel D'HONDT, **la somme de DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (249,00 EUR)** savoir la somme de CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (124,50 EUR) payée par chacun des Cessionnaires.

- A Madame Marie-Christine BIBETTE, **la somme de DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (249,00 EUR)** savoir la somme de CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (124,50 EUR) payée par chacun des Cessionnaires.

De convention expresse entre les parties, la valeur de la nue-propiété des parts cédées a été calculée sur la base de la valeur nominale des parts et par application du barème de l'article 669 du Code général des impôts, à la date de ce jour.

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 **Cédant**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

- **Concernant la société SASU NEBUR ONE**

Monsieur Grégoire **D'HONDT**, agissant en qualité de Président et associé unique de la société SASU NEBUR ONE, déclare que les fonds destinés au paiement du prix proviennent de la trésorerie propre de ladite société, alimentée par un apport en compte courant d'associé consenti par lui-même antérieurement à la présente cession.

Cet apport en compte courant a été réalisé au moyen de deniers personnels issus de son activité salariée, notamment à partir des salaires et traitements du mois de novembre 2025, versés sur son compte personnel ouvert sous le numéro 17217 000203370 01 dans les livres de la banque CIC et virés sur le compte bancaire de la société, tel qu'en attestent les relevés bancaires annexés aux présentes par extraits.

(Annexe n°7. Relevé banque Grégoire DHONDT)

(Annexe n°8. Avis opéré Grégoire DHONDT)

Les parties reconnaissent que le prix est réel, que les fonds sont effectivement disponibles, et qu'ils seront employés conformément aux modalités prévues au présent acte.

➤ **Concernant la société J&A INVEST ONE**

Madame Léa D'HONDT, agissant en qualité de Président et associé unique de la société J&A INVEST ONE, déclare que les fonds destinés au paiement du prix proviennent de la trésorerie propre de ladite société, alimentée par un apport en compte courant d'associé consenti par lui-même antérieurement à la présente cession.

Cet apport en compte courant a été réalisé au moyen de deniers personnels issus de son activité salariée, notamment à partir des salaires et traitements du mois de novembre 2025, versés sur son compte personnel ouvert sous le numéro 17217 000203442 01 dans les livres de la banque CIC et virés sur le compte bancaire de la société tel qu'en attestent les relevés bancaires annexés aux présentes par extraits.

(Annexe n°9. Relevés banque Léa DHONDT)

(Annexe n°10. Avis opéré Léa DHONDT)

Les parties reconnaissent que le prix est réel, que les fonds sont effectivement disponibles, et qu'ils seront employés conformément aux modalités prévues au présent acte.

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.

RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 751 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, **sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers, directement ou par personne interposée**, sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés jusqu'à preuve du contraire faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les valeurs mobilières, parts sociales et créances dont le défunt a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès.

Cette présomption, en vertu du deuxième alinéa de cet article, est écartée pour les présentes.

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 apparaîtrait 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 Cédant, 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.

DISPOSITIONS DIVERSES

DROIT DE PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'article 213-1 3° du Code de l'Urbanisme prévoit ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ; »

La Société ne détenant à ce jour aucuns droits immobiliers ou immeuble, la présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Daniel D'HONDT, es-qualité de gérant de la Société, lequel :

- confirme que la Société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente cession ;
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux Parties, qu'il prend acte des conventions intervenues entre les associés relatives à la libération du capital et

accepte tant celle-ci que la présente cession de parts sociales et les reconnaît opposable à la Société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

DECISION UNANIME DES ASSOCIES - MISE A JOUR DES STATUTS

Tous les associés étant présents ou représentés, ils décident conformément à l'article 23 de prendre les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION

Les associés décident modifier la répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède.

Les statuts sont modifiés comme suit :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (3 200,00 EUR))

Il est divisé en 3.200 parts d'un (1) euro chacune, numérotées de 1 à 3.200.

1/ Initialement le capital social était réparti ainsi :

- *Monsieur Daniel D'HONDT à concurrence de 832 parts, portant les numéros 1 à 832, en rémunération de son apport en numéraire.*
- *Madame Marie-Christine D'HONDT à concurrence de 832 parts, portant les numéros 833 à 1664, en rémunération de son apport en numéraire.*
- *SASU NEBUR ONE à concurrence de 768 parts, portant les numéros 1665 à 2432, en rémunération de son apport en numéraire.*
- *J&A INVEST ONE à concurrence de 768 parts, portant les numéros 2433 à 3200, en rémunération de son apport en numéraire.*

2/ Aux termes d'un acte de cession de la nue-propiété de parts reçu par Maître Benoit COQUET, notaire à LILLE, le capital social est réparti comme suit :

Associés	Pleine-propiété	Usufruit	Nue-propiété
Monsieur Daniel D'HONDT	2 parts numérotées de 1 à 2	830 parts numérotées de 3 à 417 et de 418 à 832	
Madame Marie-Christine BIBETTE	2 parts numérotées de 833 à 834	830 parts numérotées de 835 à 1.249 et de 1.250 à 1.664	
SASU NEBUR ONE	768 parts, portant les numéros 1665 à 2432		830 parts sociales numérotées de 3 à 417 et de 835 à 1.249
A J&A INVEST ONE	768 parts, portant les numéros 2433 à 3200		830 parts sociales numérotées de 418 à 832 et de 1.250 à 1.664.

Total	3.200
--------------	--------------

»

DEUXIEME DECISION

Les associés décident de modifier la dénomination de la société qui sera désormais « **SCI TSL VA** »

Pour refléter ce changement les statuts sont modifiés comme suit :

« ARTICLE 3 . DENOMINATION

*La dénomination sociale est : **SCI TSL VA***

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales "S.C.", ensuite de l'indication capital social, ou le cas échéant de la mention "à capital variable", du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention "RCS" suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique. »

TROISIEME DECISION

Les associés décident de conférer tous pouvoirs à tout collaborateur de l'office notarial FONTAINE ROUSSEL & ASSOCIES sis à LILLE (Nord), 42 rue Basse, de pour elle et en son nom faire au Tribunal de Commerce tous dépôts, modifications et radiations au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la société ; aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, substituer une ou plusieurs personnes dans la totalité ou dans partie des présents pouvoirs, avec faculté pour les mandataires substitués de faire eux-mêmes toutes substitutions ; révoquer tous mandats et substitutions, recevoir le compte rendu de la mission des mandataires partiellement substitués, l'accepter ou le contester et généralement faire tout ce que le mandataire jugera utile ou nécessaire.

FORMALITES - ENREGISTREMENT**Dépôt au Greffe du Tribunal de commerce**

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce 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, les Cédants déclarent :

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que la société est à ce jour à prépondérance immobilière ;
- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2 - du Code général des impôts

Droits dus : 498 € x 5 % = 25 euros.

Plus-values

Aucune plus-value n'est constatée en vertu de la présente cession.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

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.

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.

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 de 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 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>M. LEBRAY Brice agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à LILLE le 04 décembre 2025</p>	
--	--

<p>Mme BILLAUT Delphine agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à LILLE le 04 décembre 2025</p>	
---	--

<p>et le notaire Me COQUET BENOÎT a signé</p> <p>à LILLE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE QUATRE DÉCEMBRE</p>	
---	---

POUR COPIE AUTHENTIQUE, réalisée par reprographie, délivrée
et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original et contenant le
même nombre de pages par le notaire soussigné.

