

100039014
PG/PG/SK

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE TREIZE FÉVRIER**

**A CARCASSONNE (Aude), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Pierre GALINIER, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée « Pierre GALINIER et Augustine GASC », titulaire
d'un Office Notarial dont le siège social est à CARCASSONNE (Aude), ZI du
Pont Rouge, rue Magellan, espace Xenon, identifié sous le numéro CRPCEN
11058,**

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

Monsieur Georges Jacques **HADJADJ**, retraité, époux de Madame Anne
Cécile Marie Elise Charlette **LAPEYRE**, demeurant à CARCASSONNE (11000)
2 Avenue Achille Mir.

Né à ALGER (ALGERIE) le 13 janvier 1960.

Marié à la mairie de CASTANS (11160) le 26 août 1995 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 André GALINIER, notaire à
CARCASSONNE (11000), le 8 août 1995.

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

Monsieur HADJADJ Georges Jacques étant divorcé en premières noces de
Madame Laurence NEGRE.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

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

D'UNE PART

Monsieur Emilien Albert Alain **VERLAGUET**, commissaire de justice,
demeurant à CAPENDU (11700) 7 Avenue du Languedoc.

Né à MANOSQUE (04100) le 3 décembre 1997.

Célibataire.

Ayant conclu avec Mademoiselle Solène Audrey ARHAB un pacte civil de
solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître
Thibaut BESANCENOT, notaire à CARCASSONNE, le 10 octobre 2025.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

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

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut
limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux
présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,



- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20),
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Georges HADJADJ

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

Concernant Monsieur Emilien VERLAGUET

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

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

EXPOSE

Les parties, préalablement à la cession de titres sociaux objet des présentes, exposent ce qui suit :

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date à CARCASSONNE, du 20 mai 2008, il a été constitué une Société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil dénommée 76 IENA, ayant son siège social à CARCASSONNE, 6 Place Victor Basch, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme d'un immeuble que la société se propose d'acquérir (ou : apporté à la société) et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social .

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CARCASSONNE, sous le numéro 504 571 993, depuis le 5 juin 2008.

La société est actuellement gérée par, savoir :

- Madame Marianne COSTE ;
- Monsieur Georges HADJADJ ;
- Monsieur Laurent PROSPER ;
- Et Monsieur Laurent CHABERT .

Le capital social a été fixé à la somme de 200 000,00 €, divisé en 2000 titres, de 100,00 € chacun, numérotés de 1 à 2000, intégralement libérés et répartis entre les associés de la façon suivante :

Madame Marianne COSTE, 400 parts numérotées de 1 à 400 ;
 Monsieur Georges HADJADJ, 400 parts numérotées de 401 à 800 ;
 Monsieur Pascal CHABERT, 400 parts numérotées de 801 à 1200 ;
 Monsieur Laurent PROSPER, 400 parts numérotées de 1201 à 1600 ;
 Les ayants droit de Monsieur Laurent DURAND-DASTES, 400 parts numérotées de 1601 à 2000..

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif n'ont fait l'objet d'aucune modification.

Aux termes de l'article 15, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession portant sur les titres numérotés 401 à 800 appartenant à Monsieur Georges HADJADJ ne peuvent être cédés qu'avec l'agrément de la société dans les conditions suivantes :

"ART.15 Cessions de parts

15.1 - La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

15.2 — Les cessions de parts entre associés.

Toutes les cessions de parts même entre associés, ascendants et descendants et entre conjoints, n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à la majorité des deux tiers au moins du capital social, sous réserve de l'application du pacte d'associés signé en date du 30/05/2008 subordonnant la cession des parts de la présente SCI à la cession parallèle des parts détenues par le cédant dans la SEL AHR et inversement subordonnant la cession des parts détenues dans la SEL AHR à la cession parallèles des parts détenues dans la SCI 76 IENA.

15.3 —À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée, ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts. Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ces coassociés ne décident, dans le même délai, la



dissolution de la société; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision en faisant connaître dans le mois de la décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

15.4— Les dispositions des paragraphes 15.2 et 15.3 qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société."

Les titres ci-après cédés appartiennent au cédant suite à l'apport réalisé lors de la constitution de la société.

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

IMMEUBLE(S) DETENU(S) PAR LA SOCIÉTÉ

Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane GROSJEAN, notaire à CARCASSONNE, le 1^{er} août 2008, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 17 septembre 2008, volume 2008P, numéro 7575, la société 76 IENA a notamment acquis les biens ci-après désignés.

Dans un ensemble immobilier situé à CARCASSONNE (AUDE) 11000 76 Allée d'Iéna.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	0406	24 RUE CROZALS	00 ha 23 a 45 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro treize (13)

Dans le Bloc A, au 1^{er} étage à gauche de l'escalier, un local auquel on accède par le lot n°62, ci-après désigné du Bloc B, et qui avec ce lot forme un ensemble.

Ce local forme une salle de réunion orientée Nord et Sud, de 60,70 m².

Et les 481/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57)

Dans le Bloc B, au rez-de-chaussée, un sas d'entrée.

Et les 54/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 43/10.000èmes des parties communes spéciales du Bloc B.

Lot numéro cinquante-huit (58)

Dans le Bloc B, au rez-de-chaussée, un dégagement avec escalier.

Et les 83/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 66/10.000èmes des parties communes spéciales du Bloc B.

Lot numéro soixante-deux (62)

Dans le Bloc A, au 1^{er} étage, à droite en retrait de l'escalier, un local à usage de bureaux qui constitue avec le lot n°13 du Bloc A, et ci-dessus désigné, un seul ensemble orienté Est-Sud.

Ce lot comprend : une entrée avec hall, un lavabo, WC, un vestiaire, un escalier privatif donnant au lot 60 du rez-de-chaussée, trois bureaux, un local pour armoires et dossiers, une kichenette, un local, le tout d'une superficie de 229,18 m².

Et les 1815/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-cinq (145)

Dans le Bloc C1, une place de parking de 8,64 m².

Et les 21/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-six (146)

Dans le Bloc C1, une place de parking d'une superficie de 8,64 m².

Et les 21/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-sept (147)

Dans le Bloc C1, une place de parking de 12,60 m².

Et les 30/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante huit (148)

Dans le Bloc C1, une place de parking de 14,60 m².

Et les 33/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante neuf (149)

Dans le Bloc C1, une place de parking de 17,44 m².

Et les 41/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante (150)

Dans le Bloc C1, une place de parking de 8,60 m².

Et les 20/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante et un (151)

Dans le Bloc C1, une place de parking de 8,60 m².

Et les 20/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante dix sept (177)

Dans le Bloc C1, un parking au rez-de-chaussée, plein air pour trois véhicules, sur la plateforme du bloc C1.

Et les 16/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt sept (227)

Dans le Bloc C2, un sous-sol un local d'une superficie de 99,20 m².

Et les 411/50.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître André VIGNON notaire à CARCASSONNE le 7 mars 1978 publié au service de la



publicité foncière de CARCASSONNE le 16 mars 1978, volume 5108, numéro 6.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane GROSJEAN, notaire à CARCASSONNE le 21 février 2014 publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 12 mars 2014, volume 2014P, numéro 1883.

REGIME FISCAL ACTUEL

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

Ceci étant exposé, il est passé à la CESSION DE PARTS SOCIALES, objet du présent acte :

CESSION DE PARTS SOCIALES

Le CEDANT cède et transporte au CESSIONNAIRE, qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, la part sociale ci-après désignée, intégralement libérée, qu'il possède dans la SOCIETE.

DESIGNATION

Quatre cent (400,00) parts sociales de la société dénommée 76 IENA, sus-désignée, portant les numéros 401 à 800.

D'une valeur chacune de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

Au moyen de la présente cession, le CEDANT subroge le CESSIONNAIRE dans tous ses droits et actions envers la société émettrice, attachés à la part cédée.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts cédées ont été attribuées au CEDANT lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.

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.

DECISION D'AGREMENT

Aux termes d'une délibération en date du 26 janvier 2026, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, et a notamment déclaré agréer Monsieur Emilien VERLAGUET en qualité de nouvel associé.

Une copie du procès-verbal est annexée.

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 produits desdites parts qui seront mis en distribution postérieurement à ce jour.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)**.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué ce paiement au moyen de fonds lui provenant d'un prêt consenti par la banque LCL.

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, antérieurement aux présentes et en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial. Ainsi que le **CEDANT** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

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

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

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

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

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

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

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

SIGNIFICATION - OPPOSABILITE

La présente cession sera opposable à la société par voie de signification faite par exploit de commissaire de justice à la diligence du **CESSIONNAIRE**, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et, en outre, après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil.

Ces formalités seront effectuées par le notaire soussigné.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

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

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR) et il est divisé en DEUX MILLE (2000) parts sociales de CENT



EUROS (100,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à DEUX MILLE (2000), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Me Marianne COSTE	400	1 à 400
Me Emilien VERLAGUET	400	401 à 800
Me Pascal CHABERT	400	801 à 1200
Me Laurent PROSPER	400	1201 à 1600
Indivision Valérie DURAND dit DURAND-DASTES, Claire DURAND dit DURAND-DASTES et Vincent DURAND dit DURAND-DASTES (la totalité en usufruit pour Mme Valérie DURAND-DASTES et 1/2 chacun en nue-propriété pour Claire et Vincent DURAND-DASTES)	400	1601 à 2000

DEMISSION DU GERANT

Monsieur Georges HADJADJ, co-gérant en exercice, présente à l'instant même la démission de ses fonctions de gérant de ladite société, à compter de ce jour.

En conséquence, l'article 19 des statuts sera modifié de la manière suivante :

« ART. 19 – GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales (une majorité plus importante que prévue).

- *Me COSTE Marianne, demeurant professionnellement à CARCASSONNE (11000) 6 place Victor Basch*
- *Me CHABERT Pascal, demeurant professionnellement à CARCASSONNE (11000) 6 place Victor Basch*
- *Me PROSPER Laurent, demeurant professionnellement à CARCASSONNE (11000) 6 place Victor Basch »*

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

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

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

CONFIDENTIALITÉ DU DOMICILE PERSONNEL - INFORMATION

Les parties reconnaissent avoir été informées que les dirigeants et associés personnes physiques peuvent solliciter, conformément aux articles L 123-33, R 123-3

et R 123-54-1 du Code de commerce, la confidentialité de leur domicile personnel à l'égard des tiers.

Cette confidentialité peut être demandée tant pour les mentions figurant sur l'extrait Kbis que pour les actes publiés au registre du commerce et des sociétés, y compris les statuts mis à jour. Dans ce cas, une version occultée est établie pour diffusion et publicité, la version complète de l'acte demeurant conservée au greffe.

Les parties reconnaissent également avoir été informées des frais et conditions de mise en œuvre de cette faculté.

Il est rappelé que certaines autorités, administrations, professions réglementées, ainsi que les associés et certains créanciers, conservent un droit d'accès aux informations occultées par application de l'article R 123-54-2 du Code de commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

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

DECLARATIONS

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

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

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

Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du tribunal de commerce de CARCASSONNE est annexé.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession

Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de CARCASSONNE auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

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

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

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;



- que les droits applicables sur le prix de la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

L'assiette des droits de mutation est de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 5,00 %	=	3 000,00
60 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 0,00 %	=	0,00
3 000,00			
TOTAL			3 000,00

PLUS-VALUES

Le **CEDANT** déclare avoir été averti par le notaire soussigné que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts. Par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclarée et payée au service de l'enregistrement lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte sous signatures privées en date du 20 mai 2008 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de quarante mille euros (40 000,00 eur).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

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

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

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

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

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

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : CARCASSONNE Cité Administrative Place Gaston Jourdanne.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

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

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

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."

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Il est rappelé que, conformément aux articles L 561-2-2 et R 561-55 et suivants du Code monétaire et financier, le ou les représentants de la société ont l'obligation de déclarer, l'identité des bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle que ces bénéficiaires exercent sur la société.

Le bénéficiaire effectif est défini comme toute personne physique détenant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, ou, à défaut, toute personne exerçant un contrôle sur ses organes de direction et de gestion. En l'absence d'identification possible d'un bénéficiaire effectif selon ces critères, le ou les représentants légaux de la société sont désignés comme tels.

Le notaire informe les parties que, dans la mesure où la présente opération entraîne une modification des informations relatives aux bénéficiaires effectifs précédemment enregistrées par le greffe, le ou les représentants de la société doivent faire procéder à une déclaration modificative dans un délai de 30 jours à compter des présentes, auprès du greffe du tribunal de commerce ou, le cas échéant, du greffe du tribunal des activités économiques, via le guichet unique des formalités d'entreprise.

Il est rappelé que l'absence de déclaration ou la déclaration d'informations inexactes ou incomplètes est passible de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende pour les personnes physiques, et de 37 500 euros pour les personnes morales, en application de l'article L 574-5 du Code monétaire et financier.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont

sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : 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.

SUIVENT LES SIGNATURES

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

