

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
BORDEAUX  
Le 31/12/2025 Dossier 2025 00043572, référence 3304P61 2025 N 07623  
Enregistrement : 150 € Penalités : 0 €  
Plus-value : 115 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Deux cent soixante-cinq Euros  
Montant reçu : Deux cent soixante-cinq Euros

réf : B 2025 31718 / JB/YP/EHG

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ  
LE VINGT-QUATRE DÉCEMBRE

Maître Jean-Charles BOUZONIE Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "Jean-Charles BOUZONIE, Nicolas INGUERE, Nathalie FESTAL et Elwood ALVAREZ", notaires associés d'une Société d'exercice libéral par actions simplifiée titulaire d'un office notarial dont le siège est à BORDEAUX (33000) 1, Rue Franklin et dont le code CRPCEN est le 33009

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**CESSION DE PARTS SOCIALES ET  
D'USUFRUIT DE PARTS SOCIALES**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1) Cédants**

**Monsieur RATEAU Arthur-Louis André**, chirurgien dentiste, et **Madame MONFORT Margaux Marie Nicole**, infirmière diplômée d'état, demeurant ensemble à BORDEAUX (33000), 47 boulevard Antoine Gautier.

Nés, savoir :

Monsieur à BORDEAUX (33000), le 06 avril 1992.

Madame à TALENCE (33400), le 28 août 1993.

Monsieur et Madame RATEAU mariés à la Mairie de BORDEAUX (33000), le 25 avril 2025, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jean-Charles BOUZONIE, Notaire à BORDEAUX (33000), le 28 Février 2025, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

**Ci-après dénommés, ensemble, "LE CEDANT"**

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

**D'UNE PART**

**2) Cessionnaire**

La société dénommée "**SELARL RATEAU**",  
Société à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €),  
dont le siège social est à TALENCE (33400), 140 rue Peydavant.  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et  
identifiée sous le numéro unique d'identification 943 171 454.

**Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"  
D'AUTRE PART**

**Monsieur RATEAU Arthur-Louis André**, chirurgien dentiste, demeurant à  
BORDEAUX (33000), 47 boulevard Antoine Gautier.

Né à BORDEAUX (33000), le 06 avril 1992.

Epoux de Madame MONFORT Margaux Marie Nicole, mariés à la Mairie de  
BORDEAUX (33000), le 25 avril 2025, sous le régime de la séparation de biens, aux  
termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jean-Charles BOUZONIE, Notaire  
à BORDEAUX (33000), le 28 Février 2025, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant en qualité de gérant de la société pour donner son consentement à  
la présente cession de parts comme il sera dit ci-après.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

En ce qui concerne le cédant :

- Monsieur Arthur-Louis RATEAU est représenté par Madame Marine  
BESSE, collaboratrice, demeurant en cette qualité à BORDEAUX (33000), 1 rue  
Franklin, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé, dont  
une copie est demeurée ci-annexée.

- Madame Margaux MONFORT est représentée par Madame Laurine  
GUILLOT, collaboratrice, demeurant en cette qualité à BORDEAUX (33000), 1 rue  
Franklin, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé, dont  
une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne le cessionnaire :

- La société "**SELARL RATEAU**" est représentée par Madame Mariem  
HALIB, collaboratrice, demeurant en cette qualité à BORDEAUX (33000), 1 rue  
Franklin, ici présent et acceptant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été  
conférés par Monsieur RATEAU Arthur-Louis André, aux termes d'une procuration  
sous seing privé, dont une copie est demeurée ci-annexée ; ledit Monsieur RATEAU  
Arthur-Louis André agissant lui-même en qualité de Gérant et associé unique de la  
société..

**FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours  
indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent  
du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## **ETAT - CAPACITE**

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Préalablement à la cession de parts sociales faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

## **EXPOSE PREALABLE**

### **I - Caractéristiques de la SCI 140 PEYDAVANT, société dont les titres sont cédés**

Le capital social de la SCI 140 PEYDAVANT, constituée le 23/05/2023, est réparti ainsi qu'il suit

Monsieur Rateau Arthur-Louis - 999 parts sociales numérotées de 1 à 999

Mademoiselle MONFORT Margaux Marie Nicole - 1 parts sociale numérotée  
1 000

**TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS COMPOSANT LE CAPITAL -**  
1 000 parts sociales numérotées de 1 à 1 000

La SCI 140 PEYDAVANT est une société civile immobilière qui a pour objet, à titre principal, « *l'acquisition, la gestion et, plus généralement, l'exploitation par bail ou autrement, des biens et droits sociaux immobiliers à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,* ».

Le siège social de la SCI 140 PEYDAVANT est fixé à 140 RUE PEYDAVANT, 33400 TALENCE.

Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 952718781.

Son capital social, qui s'élève à 1 000 €, est divisé en 1 000 parts sociales de 1 € chacune.

### **II - Motifs et buts de la cession**

La SELARL RATEAU, dans le cadre du développement de son activité, a recherché des solutions susceptibles d'améliorer sa situation économique et financière, en optimisant notamment ses capacités d'autofinancement.

Cette société s'est ainsi montrée intéressée par l'acquisition de l'usufruit, pour une durée de VINGT-DEUX (22) ans, de 998 parts sociales de la SCI 140 numérotées de 2 à 999 et d'une part en pleine propriété numérotée 1 000 PEYDAVANT détenues en pleine propriété respectivement par Monsieur Rateau Arthur-Louis, et Mademoiselle MONFORT Margaux Marie Nicole.

La cession de cet usufruit permettra à la SELARL RATEAU de percevoir le bénéfice réalisé par la société 140 PEYDAVANT au cours des VINGT-DEUX (22) prochaines années.

A la suite des discussions entre les Parties et pour les raisons rappelées ci-

dessus, le Cessionnaire a décidé d'acquérir, pour une durée de VINGT-DEUX (22) ans l'usufruit de 998 parts sociales détenues en pleine propriété par les Cédants, ainsi que la pleine propriété d'un part sociale, aux clauses et conditions prévues ci-après, sans lesquelles le Cessionnaire n'aurait pas proposé d'acheter, ce que les Cédants ont accepté expressément.

Le prix auquel le Cessionnaire a accepté de traiter a été convenu en considération des éléments rappelés à l'article PRIX ci-après.

Les Parties se sont ainsi rapprochées en vue de la signature du présent acte de cession qui a vocation à (i) définir notamment les modalités et conditions dans lesquelles les Cédants cèdent l'usufruit de leurs parts sociales au Cessionnaire et (ii) régler les droits et obligations des titulaires de la nue-propriété et de l'usufruit desdites parts sociales pendant la durée du démembrement.

**Cela exposé**, il est passé ainsi qu'il suit à la cession de parts de la société "140 PEYDAVANT" convenues directement entre les parties.

## **OBJET DU CONTRAT**

### **Cession de l'usufruit de parts sociale**

Par les présentes, Monsieur Rateau Arthur-Louis cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour une durée de VINGT-DEUX (22) ans à compter de la date des présentes, au Cessionnaire qui accepte, l'usufruit de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (998) parts sociales numérotée de 2 à 999 lui appartenant en pleine propriété.

Le Cessionnaire devient titulaire de l'usufruit des parts cédées à compter de ce jour, pour une durée de VINGT-DEUX (22) ans, et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à l'usufruit de ces parts, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la qualité d'Usufruitier. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition et ce pendant toute la durée du démembrement.

Le Cessionnaire aura notamment seul droit aux dividendes susceptibles d'être attribués auxdites parts au titre des résultats de l'exercice en cours.

Le Cédant aura la jouissance des parts sociales au terme de la période de VINGT-DEUX (22) ans ci-dessus, événement qui entraînera la réunion de l'usufruit à la nue-propriété.

### **Cession de parts sociales en pleine propriété**

Mademoiselle MONFORT Margaux Marie Nicole, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au Cessionnaire qui accepte, la pleine propriété de UNE (1) part sociale numérotée 1 000 lui appartenant en pleine propriété.

## **AGREMENT**

Tous les associés étant cédants aux présentes, ils donnent leur agrément à la

cession de parts au profit du cessionnaire ci-dessus désigné.

### **TRANSFERT DE PROPRIETE ET JOUISSANCE**

La jouissance et la propriété de ces parts sociales sont transférées coupons attachés au Cessionnaire qui sera seul bénéficiaire, à la date de la cession, de tous les droits attachés à ces parts sociales, et notamment celui aux dividendes (dont ceux liés aux bénéfices de l'exercice social en cours et des exercices sociaux précédents qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution) et aux réserves.

Il aura par conséquent seul droit aux dividendes mis en distribution lors de l'exercice en cours ou lors des exercices ultérieurs.

### **CONDITIONS DE LA CESSION**

Les parts sociales présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat. Leur titre résulte des statuts de la société ou de la cession de parts dont une copie a été remise au cessionnaire.

Au moyen de la présente cession, les cédants subrogent le cessionnaire dans tous ses droits et actions vis-à-vis de la société "**140 PEYDAVANT**".

Le cessionnaire s'engage de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'associé.

Il bénéficiera en contrepartie de tous les avantages conférés aux associés par le pacte social et pourra participer à toutes délibérations, accepter toutes fonctions et exercer tous droits et actions résultant de la possession des parts présentement cédées.

### **VALEUR VENALE DE LA PART SOCIALE**

#### **PRIX DE CESSION**

##### **Détermination de la valeur de l'usufruit**

De convention expresse entre les Parties, la valeur de l'usufruit cédé a été déterminée en utilisant une méthode économique fondée sur la durée de l'usufruit, la nature et les qualités intrinsèques des parts sociales ainsi que la rentabilité offerte par ces dernières.

La valorisation économique de l'usufruit, au titre des parts sociales détenues par les Cédants, a été établie par un calcul actualisé des flux de trésorerie susceptibles de bénéficier à l'Usufruitier sur la période dudit usufruit, à partir des éléments développés ci-après :

Le bien immobilier, propriété de la SCI 140 PEYDAVANT, a été retenu pour une valeur de 1 264 000 € ;

Loyers annuels appréhendés par la SCI auxquelles s'ajoutent les charges refacturées : 119 040 € ;

Charges courantes déductibles : 25 733 € par an ;

Annuités d'emprunt : 89 957,40 € (au titre d'une année pleine) ;

Trésorerie générée annuellement estimée à – 7 991 € au titre de la 1ère année de démembrement, 3 350 € au titre des 18 années suivantes, 40 382 € au titre de la 20ème année puis et 93 307 € au titre des 2 dernières années ;

Déduction de la fiscalité de l'usufruitier sur sa quote-part de résultat de la

SCI ;

Un taux d'actualisation déterminé à partir de la rentabilité offerte par le bien immobilier, nette de charges, soit 9,42 % ;

Durée de l'usufruit : 22 ans.

Il en résulte une valeur de l'usufruit temporaire (sur 22 ans) des parts de la SCI 140 PEYDAVANT, qui s'élève à DIX-NEUF MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (19.224,56 €) pour 100% des parts.

#### **Prix de cession**

Prix de cession de l'usufruit de 998 parts sociales - Compte tenu de la valeur des droits démembres déterminée ci-dessus, la cession de l'usufruit des NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (998) parts sociales est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DIX-NEUF MILLE CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS ET ONZE CENTIMES (19.186,11 €),

Prix de cession d'une part sociale en pleine propriété - La cession d'une part sociale en pleine propriété est consentie par Mademoiselle MONFORT Margaux Marie Nicole et acceptée moyennant le prix principal de TROIS CENT DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DEUX CENTIMES (317,62 €).

#### **Clause de révision de prix**

Les éléments rappelés à l'article « *Détermination de la valeur de l'usufruit* » ci-dessus étant déterminants pour le calcul de la valeur de l'usufruit et la fixation du prix de cession de l'usufruit des parts à laquelle le Cessionnaire a consenti, les Parties conviennent expressément que ledit prix sera révisé en cas de modification significative des paramètres retenus pour le calcul du prix de cession.

Tel sera notamment le cas si le périmètre, la nature, la consistance ou les qualités des actifs immobiliers détenus par la Société, ou la situation d'endettement de cette dernière, viennent à changer pendant la période du démembrement.

#### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de **DIX-NEUF MILLE CINQ CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES (19.503,73 €)**, ce que les cédants reconnaissent réparti comme suit :

- **DIX-NEUF MILLE CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS ET ONZE CENTIMES (19.186,11 €)** au profit de Monsieur RATEAU Arthur-Louis André ;

- **TROIS CENT DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DEUX CENTIMES (317,62 €)** au profit de Mademoiselle MONFORT Margaux Marie Nicole ;

Ce paiement comptant est constaté par la seule comptabilité du notaire soussigné.

Etant précisé que ce paiement provient des deniers personnels du cessionnaire.

Les cédants donnent au cessionnaire quittance du paiement ci-dessus constaté.

## DONT QUITTANCE

Droits de vote de l'usufruitier et du nu-propiétaire au sein de la société - En cas de démembrement de propriété sur les parts sociales, nonobstant toute clause statutaire contraire, le droit de vote appartient :

- au Nu-Propriétaire pour les décisions extraordinaires telles que définies à l'article 13 desdits statuts, c'est-à-dire les décisions ayant pour objet une modification des statuts,
- à l'Usufruitier pour les décisions ordinaires telles que définies à l'article 13 desdits statuts, c'est-à-dire toutes les décisions autres que celles emportant une modification des statuts.

Les Nus-Propriétaires et l'Usufruitier devront être convoqués, dans les mêmes formes et délais que les autres associés de la Société, à toutes les assemblées y compris celles dans lesquelles ils n'exercent pas de droit de vote. De même, ils pourront participer à toutes les assemblées y compris celles dans lesquelles ils n'ont pas le droit de vote.

A cet égard, celui de l'Usufruitier ou des Nus-Propriétaires qui ne bénéficie pas du droit de vote pourra prendre part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote seront, le cas échéant, mentionnés au procès-verbal.

L'Usufruitier et les Nus-Propriétaires exerceront dans les mêmes conditions que les associés de la Société le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice.

A toutes fins utiles, les Parties conviennent de modifier les statuts afin d'y intégrer les clauses ci-dessus.

Répartition des résultats attaches aux parts démembrées - Afin de prévoir les critères de définition et les modalités de répartition du bénéfice distribuable, en cas de démembrement de propriété sur les parts sociales, il est stipulé ce qui suit dans un tel cas.

1) Définition du résultat - Le résultat comprend :

- d'une part le résultat courant, constitué de tous les revenus des biens sociaux ou les profits et les pertes de cession de valeurs mobilières de placement, après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions ;

- d'autre part, le résultat exceptionnel constitué des plus-values résultant de cessions d'actifs immobilisés, intervenues au cours de l'exercice, après déduction de tous frais et charges y afférents, et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice.

2) Convention de répartition du résultat attaché à des parts démembrées

En cas de distribution des résultats, l'Usufruitier se verra définitivement attribuer la totalité du résultat courant.

S'agissant de la distribution du résultat exceptionnel, l'Usufruitier en jouira et pourra en disposer librement tout au long de la durée de son usufruit, dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil et donc comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation des Nus-Propriétaires, ni obligation de faire emploi

ou de fournir caution, mais à charge de restitution en fin d'usufruit.

Un acte de reconnaissance de quasi-usufruit sera alors établi, sous forme authentique, ou à défaut sous seing privé et enregistré à la Recette des Impôts compétente, dans l'objectif de conserver mémoire (i) de l'existence et du montant de cette dette de restitution à la charge de l'usufruitier et (ii) de la créance de restitution revenant aux Nus-Propriétaires, et ainsi de satisfaire aux dispositions du Code général des Impôts pour qu'elle soit fiscalement déductible de la succession de l'usufruitier.

Aux termes de cette reconnaissance de quasi-usufruit, il pourra être convenu d'affecter cette dette de restitution d'un indice de revalorisation ou d'un taux d'intérêt en faveur des Nus-Propriétaires.

Si le redevable légal de tout impôt ou contribution dû au titre de cette répartition se trouve être le ou les nu(s)-propriétaire(s), alors l'usufruitier, compte tenu de ce qui précède et de convention expresse, devra lui en rembourser le montant, au plus tard le mois suivant la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints les justificatifs.

De la même manière, conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil, les sommes prélevées sur les réserves ou versées aux associés dans le cadre d'une réduction de capital ou d'une liquidation de la Société sont attribuées à l'Usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit.

Les Parties conviennent de modifier les statuts afin d'y intégrer les clauses ci-dessus.

#### Obligations de l'Usufruitier et des Nus-Propriétaires –

##### 1) Obligations de l'Usufruitier

L'Usufruitier jouira « en bon père de famille » de l'usufruit qu'il a acquis sur les parts sociales dont s'agit mais ne sera pas tenu de donner caution.

L'Usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de son droit d'usufruit les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature liés à la détention dudit droit.

L'Usufruitier se conformera scrupuleusement aux lois et règlements ainsi qu'aux statuts de la Société.

##### 2) Obligations des Nus-Propriétaires

Pendant toute la durée de l'usufruit, les Nus-Propriétaires devront respecter les droits de l'Usufruitier. Les Nus-Propriétaires s'interdisent en conséquence de voter en faveur de la dissolution de la Société ou le transfert du siège social à l'étranger avant l'expiration du démembrement.

Les comptes courants des Nus-Propriétaires inscrits, le cas échéant, dans les comptes de la Société, seront bloqués pendant toute la période du démembrement ; ils ne pourront être remboursés par anticipation (par voie de compensation) qu'en cas de participation des seuls Nus-Propriétaires à une augmentation du capital de la Société de même montant par élévation du nominal.

Les Nus-Propriétaires supporteront seuls l'obligation aux dettes de la Société.

Gestion des actifs immobiliers - Nonobstant toute clause statutaire contraire, les décisions suivantes ne pourront être prises par le(s) gérant(s) de la Société sans l'accord préalable conjoint des nus-propriétaires et usufruitiers :

- tout acte de disposition portant sur les actifs immobiliers dont la société est propriétaire, et plus largement, l'achat, la vente, l'échange d'immeuble(s) ou de

droit(s) immobilier(s),

- la souscription d'emprunts destinés à financer l'achat, l'entretien, les réparations, la rénovation d'immeuble(s) ou de droit(s) immobilier(s), à l'exception des avances en compte courant consenties par les associés,
- toute constitution de garantie portant sur les actifs immobiliers dont la société est propriétaire ;
- l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les Sociétés,
- tous prêts quelconques consentis à des tiers,
- tous gages et nantissements, toutes constitutions d'hypothèques et de privilèges et toutes cautions,
- tous baux d'immeuble, soit comme preneur, soit comme bailleur, s'ils sont supérieurs à neuf ans ou s'ils confèrent un droit à leur renouvellement,
- toutes prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou à constituer.

Cession des actifs immobiliers – reconstruction - La cession de tout ou partie des actifs immobiliers entraînera, le cas échéant, application de la clause de révision du prix de cession de l'usufruit dans les conditions prévues à l'article « *Clause de révision de prix* » ci-dessus.

En cas de perte totale ou partielle des actifs immobilisés de la Société couverts par une assurance, les Parties conviennent d'affecter l'indemnité perçue à la reconstruction desdits actifs.

En cas de perte totale ou partielle des actifs immobiliers de la Société résultant d'un cas fortuit ou de force majeure non couvert par une assurance, la Société ne sera pas tenue de reconstruire lesdits actifs.

Droit de préemption - En cas de transfert par l'Usufruitier de son droit d'usufruit, les Nus-Propriétaires, ou toute personne qu'ils se substitueront, bénéficieront d'un droit de préemption leur permettant, à l'occasion de tout projet de transfert du droit d'usufruit à un tiers, de se substituer à ce tiers et d'acquiescer ledit droit.

Par transfert du droit d'usufruit, il convient d'entendre toute opération entraînant un transfert du droit d'usufruit par l'Usufruitier au profit d'un nouveau titulaire dudit droit, pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment l'apport, la fusion, la scission, l'adjudication pratiquée en vertu d'une décision de justice, la cession de ce droit décidée dans le cadre d'une procédure collective dont l'Usufruitier serait l'objet ou toute autre forme combinée de ces modes de transfert de l'usufruit).

Tout projet de transfert de l'usufruit devra être notifié aux Nus-Propriétaires avec l'indication :

- des parts sociales grevées de l'usufruit dont la cession est envisagée ;
- des nom, prénom et domicile ou dénomination et siège social du bénéficiaire du transfert, ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, de la dénomination et du siège social des sociétés qui, le cas échéant, la contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code commerce,
- du prix retenu pour la réalisation de l'opération,
- des modalités de paiement du prix et de toutes les autres conditions de l'opération, notamment la date prévue pour le transfert.

Les Nus-Propriétaires disposeront d'un délai de trente (30) jours consécutifs, à compter de la réception de la notification du projet de transfert, pour notifier à l'Usufruitier leur décision d'exercer leur droit de préemption ou de renoncer à l'exercice de ce droit.

L'absence de réponse de leur part au terme du délai imparti vaudra renonciation implicite et irrévocable de leur part à l'exercice de leur droit de préemption pour le projet de transfert notifié.

En cas de renonciation expresse ou implicite des Nus-Propriétaires à l'exercice de leur droit de préemption, l'Usufruitier ne pourra procéder au transfert envisagé qu'au bénéfice du tiers et aux prix et conditions indiqués dans le projet de transfert notifié.

Le défaut de réalisation de ce transfert dans les conditions ci-dessus dans un délai de quatre-vingt-dix jours (90) jours à compter de la renonciation expresse ou implicite des Nus-Propriétaires entraînera de plein droit renonciation pour l'Usufruitier au transfert envisagé et obligation de mettre à nouveau les Nus-Propriétaires en mesure d'exercer leur droit de préemption pour tout projet de transfert ultérieur.

En cas d'exercice du droit de préemption par les Nus-Propriétaires ou toute personne qu'ils se seront substituée, le transfert du droit d'usufruit sera fait aux prix et conditions indiqués dans le projet de transfert notifié. Ce transfert sera régularisé au profit des Nus-Propriétaires dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la notification de l'exercice du droit de préemption et les Nus-Propriétaires seront tenus de s'acquitter entre les mains de l'Usufruitier, selon les modalités du projet de transfert notifié, du prix de cession du droit d'usufruit.

Cession de l'usufruit - En cas de cession isolée de son droit d'usufruit par l'Usufruitier et à défaut d'exercice par les Nus-Propriétaires de leur droit de préemption, l'acquéreur de l'usufruit sera, pour la durée de l'usufruit restant à courir, subrogé activement et passivement dans les droits, actions et obligations de l'Usufruitier. En particulier, l'acquéreur de l'usufruit sera purement et simplement tenu à l'égard des Nus-Propriétaires de l'ensemble des charges et conditions prévues au présent acte.

Remploi - De convention expresse entre les Parties, l'usufruit cédé par le présent acte se reportera, pendant la durée du démembrement, en vertu des règles de la subrogation réelle, sur le prix de vente des parts sociales objet dudit démembrement. En conséquence, en cas d'aliénation des parts sociales comprises aux présentes, ou de tous biens ou droits qui pourraient leur être subrogés par la suite, les Nus-Propriétaires s'interdisent de demander, sauf accord exprès de l'Usufruitier, le partage en toute propriété du prix représentatif de ceux-ci. Les Parties devront au contraire remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par elles d'un commun accord, afin de permettre le report des droits de l'Usufruitier sur le ou les biens ou droits nouvellement acquis.

Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement, dans le patrimoine des Nus-Propriétaires, de la nue-propriété des

parts sociales objet des présentes par tous biens ou droits qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

La clause de révision de prix prévue à l'article « *Clause de révision de prix* » ci-dessus pourra s'appliquer en fonction de la nature et des qualités des biens ou droits acquis en remploi.

### OPPOSABILITE DE LA CESSION

Monsieur RATEAU Arthur-Louis André agissant en qualité de gérant de la société "140 PEYDAVANT" déclare, ès-qualités, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter les cessions de parts dont s'agit, en vue de leur opposabilité à la société et par conséquent, dispenser les parties de la signification par acte d'huissier de justice. Monsieur RATEAU Arthur-Louis André déclare, en outre, qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

### MODIFICATIONS STATUTAIRES

Modifications statutaires - Suite à la cession de parts sociales qui précède, les associés, décident d'un commun accord d'apporter les modifications suivantes aux statuts :

L'article 7 « Capital social » est rédigé comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €), divisé en 1000 parts sociales de UN EUROS (1,00 €) chacune.

Ces parts sont numérotées de 1 à 1 000 attribuées aux associés, savoir :

<b>Titulaire</b>	<b>Nombre de parts</b>	<b>Numérotation</b>
Monsieur Arthur-Louis RATEAU	1 parts en pleine propriété 998 parts en nue propriété	1 (PP) 2 à 999 (US)
SELARL RATEAU ET ASSOCIES	1 part en pleine propriété 998 parts en usufruit (US)	1 000 (PP) 2 à 999 (US)

### DECLARATIONS

Les Cédants déclarent que les parts dont l'usufruit est cédé sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession.

Le Cessionnaire déclare qu'il connaît bien la nature, les qualités des actifs immobiliers et la situation d'endettement de la Société.

Les Cédants et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des

présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,

- et qu'ils ont la qualité de résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Que la société n'a jamais effectué OU les sociétés n'ont jamais effectué d'opérations commerciales de nature à assujettir la société à l'impôt sur les sociétés,

Que la société est OU les sociétés sont en règle avec toute réglementation applicable en ce qui concerne les biens appartenant à la société OU aux sociétés et aux installations y étant attachées,

### **FISCALITE - FORMALITES**

Enregistrement - Le présent acte sera enregistré au service des impôts de BORDEAUX.

Fiscalité - Le cédant déclare que la société dont dépendent les parts cédées est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 I-2° du Code général des impôts.

#### Projet de liquidation –

**1°- S'agissant de la liquidation des droits sur la cession de l'usufruit d'une durée de VINGT-DEUX (22) ans de 998 parts sociales** : la cession de l'usufruit de droits sociaux ne peut être qualifiée de cession de droits sociaux (C. cass. Com. 20 novembre 2022, n°20-18.884). Les droits progressifs et proportionnels sont dus uniquement dans les cas limitativement prévus par la loi. En vertu des dispositions de l'article 680 du Code général des impôts, cette cession qui n'est ni exonérée ni spécifiquement tarifée et donne lieu à une imposition fixe de 125 €.

**2°- S'agissant de la liquidation des droits sur la cession de la pleine propriété d'une part sociale**, sur la base d'une valeur de la SCI 140 PEYDAVANT de 317.626,00 €, le montant des droits d'enregistrement s'élève à 25 € (minimum de perception).

#### Déclaration de plus-values –

#### **Cession de l'usufruit temporaire de 998 des 1 000 parts composant le capital de la SCI 140 PEYDAVANT**

Les Cédants déclarent avoir connaissance, qu'en application de l'article 13, 5° du Code général des impôts, le prix de cession de l'usufruit temporaire visé au «*Détermination de la valeur de l'usufruit*» sera imposé à l'impôt sur le revenu au taux progressif, au titre des revenus fonciers, ainsi qu'aux contributions sociales. Les Cédants devront mentionner ledit prix sur leur déclaration de revenus établie au titre de l'année de la perception dudit revenu.

Il n'y a donc pas lieu d'établir une déclaration 2048M à ce titre.

#### **Cession de la pleine propriété d'une part sociale composant le capital de la SCI 140 PEYDAVANT**

Le notaire soussigné a informé le cédant qu'en vertu des dispositions des

articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la présentation à l'enregistrement, la société étant à prépondérance immobilière et relevant des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

Le notaire soussigné a également informé le cédant que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle est prélevé sur le prix de cession et perçu directement par le service des impôts lors du dépôt de la formalité.

#### **GREFFE - POUVOIRS**

Greffe du tribunal de commerce - Une copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce, le cas échéant via le guichet unique électronique, en annexe au registre du commerce et des sociétés conformément à l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 en vue de son opposabilité aux tiers.

Pouvoirs - Tous pouvoirs sont donnés au gérant de la société, à tout clerc ou collaborateur de l'étude, et à tout porteur d'une copie authentique des présentes, en vue de l'accomplissement de toutes formalités postérieures à la régularisation des présentes.

#### **REMISE DE PIECES**

Les Cédants ont remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

#### **REMISE DE TITRES**

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, au cessionnaire, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du cédant.

#### **FRAIS**

Les droits, frais et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le cessionnaire qui s'oblige à les acquitter.

#### **MENTION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les soussignés font élection de domicile en leur demeure respective.

#### **LECTURE DES LOIS 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 peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre lettre contenant une augmentation de prix.

### **FORCE PROBANTE**

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties 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 sont traitées par les personnes habilitées au sein de l'office et le cas échéant par nos sous-traitants en charge de missions spécifiques (notamment formalités, hébergement, maintenance).

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- 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,
- 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : [dpo.not@adnov.fr](mailto: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.

#### **DONT ACTE sur support électronique**


Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.


Fait et passé à BORDEAUX,


En l'étude du notaire soussigné.

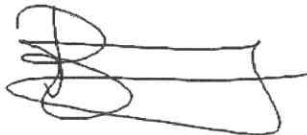
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Jean-Charles BOUZONIE

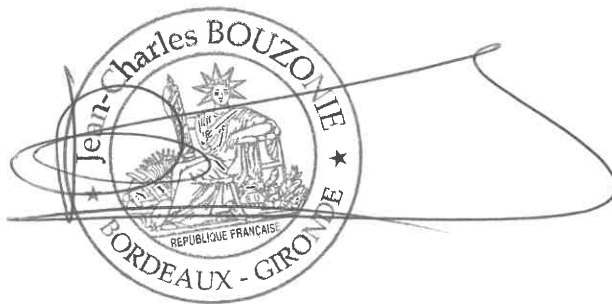
<p>Madame Marine BESSE représentant Arthur-Louis RATEAU a signé à l'office le 24 décembre 2025</p>	
--	--

<p>Madame Laurine GUILLOT représentant Margaux MONFORT a signé à l'office le 24 décembre 2025</p>	
---	--

<p>Madame Mariem HALIB représentant SELARL RATEAU a signé à l'office le 24 décembre 2025</p>	
--	--

<p>et le notaire Me BOUZONIE JEAN CHARLES a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE VINGT-QUATRE DÉCEMBRE</p>	
--	--

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 17 pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.



POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 17 pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.

