29 JUILLET 2024

CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE
ABENAELLE
DENIS-PERALDI

ND / DS

102035102

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
NICE
Le 01/08/2024 Dossier 2024 00018085, référence 0604P61 2024 N 01913
Enregistrement : 9 255 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : neuf mille deux cents cinquante-cinq Euros
Montant reçu : neuf mille deux cents cinquante-cinq Euros

102035102
ND/DS

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT NEUF JUILLET

A NICE (Alpes Maritimes), 23 Boulevard Gambetta,

Maître Nelly DEUR, Notaire à NICE, associé de la SELAS dénommée « PAUL & Associés – notaires », titulaire d'un office notarial à la résidence de Nice (Alpes-Maritimes), 23, boulevard Gambetta et à la résidence de Paris (11ème) 145, boulevard Voltaire", soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 06052,

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

Madame Nathalie **ABEHSSERA**, enseignante , divorcée de Monsieur Laurent François **DENIS-PERALDI**, suivant convention de divorce déposée au rang des minutes du notaire soussigné ce jour un instant avant les présentes,
demeurant à NICE (06000) 15 chemin des Charretiers.
Née à ARGENTEUIL (95100) le 25 novembre 1965.
De nationalité francaise.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

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

D'UNE PART

Monsieur Laurent François **DENIS-PERALDI**, avocat, divorcé de Madame Nathalie **ABEHSSERA**, aux termes d'une convention de divorce déposée au rang des minutes du notaire soussigné ce jour un instant avant les présentes,
demeurant à NICE (06000) 52 rue Gioffredo
Né à SAINT-CLOUD (92210) le 3 avril 1966.
De nationalité francaise.
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-20-10-20-20120912),

- 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'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Nathalie ABEHSSERA

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Monsieur Laurent DENIS-PERALDI

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

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

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions des articles 1424 et 1427 du Code civil, a déclaré donner son consentement à la cession, entendant ainsi par son intervention garantir le **CESSIONNAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 24 décembre 2001, enregistré le 3 janvier 2002 au Service des Impôts des Entreprises de NICE, sous les références 3F 62 case 3,

il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée ABENAELLE, ayant son siège social à NICE, 52 rue Gioffredo, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet :

- l'acquisition d'un immeuble sis à NICE, 52, rue Gioffredo, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NICE, sous le numéro 441072980, depuis le 28 février 2002 et identifiée au SIREN sous le numéro 441072980.

La durée de la société expire le 27 février 2101.

GERANCE

La société est actuellement gérée par Monsieur Laurent DENIS-PERALDI, cessionnaire aux présentes.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 150,00 Euros, divisé en 10 parts, de 15,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 10, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Laurent DENIS-PERALDI, titulaire de 9 parts sociales, numérotées de 1 à 9,
- Madame Nathalie ABEHSSERA, titulaire de 1 part sociale, numéro 10

STATUTS

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

REGIME FISCAL ACTUEL

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

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

La part ci-après cédée appartient au **CEDANT** :

- pour lui avoir été attribuée lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.

CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l’article 13, et conformément aux dispositions de l’article 1861 alinéa 2 du Code civil, les parts numérotées 10 appartenant à Madame Nathalie ABEHSSERA ne peuvent être cédées entre associés ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément de la société dans les conditions suivantes :

« Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément sera accordé par la gérance de la Société. »

Le gérant intervient pour donner son agrément à la présente cession entre associés et conformément à l'article 1690 alinéa 1er du Code civil, dispenser les parties de recourir à la formalité de la signification prévue à cet article.

IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

Dans un ensemble immobilier situé à **NICE (ALPES-MARITIMES) 06000 52 Rue Gioffredo,**

Les fractions ci-après désignées dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis 52 Rue Gioffredo, élevé de quatre étages sur rez de chaussée et terre plein

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LC	276	52 Rue Gioffredo	00 ha 04 a 36 ca
LC	277	52 Rue Gioffredo	00 ha 00 a 52 ca

Total surface : 00 ha 04 a 88 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro vingt (20)

Un appartement sis au troisième étage de l'immeuble dont la porte est à droite en arrivant sur le palier à l'angle de la rue Gioffredo et de la ruelle Carabacel.

Et les six centièmes (6 /100 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

Une pièce au troisième étage avec fenêtre donnant surune courette derrière l'immeuble.

Et les un centième (1 /100 ème) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22)

Un appartement sis au troisième étage de l'immeuble et dont la porte d'entrée se trouve en face en arrivant sur le palier de cet étage

Et les quatre centièmes (4 /100 èmes) des parties communes générales.

Etant ici précisé qu'actuellement les 3 locaux sont réunis en un seul local professionnel.

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 établi aux termes d'un acte reçu par Maître HERMANT notaire à NICE le 21 juillet 1960, publié au service de la publicité foncière de NICE 1ER le 22 août 1960, volume 2899P, numéro 36.

L'état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LATIL notaire à NICE le 16 mars 1966, publié au service de la publicité foncière de NICE 1ER le 2 mai 1966, volume 4842P, numéro 25.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GILETTA notaire à NICE le 20 septembre 1972, publié au service de la publicité foncière de NICE 1ER le 22 septembre 1972, volume 844P, numéro 16.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MOUZON notaire à NICE le 28 avril 1992, publié au service de la publicité foncière de NICE 1ER le 20 juillet 1992, volume 1992P, numéro 5383.
- aux termes d'un acte reçu par Maître SALVIGNOL notaire à NICE le 12 février 2002, publié au service de la publicité foncière de NICE 1ER le 25 avril 2002, volume 2002P, numéro 4010.
- aux termes d'un acte reçu par Maître RENUCCI notaire à NICE le 11 octobre 2010, publié au service de la publicité foncière de NICE 1ER le 19 octobre 2010, volume 2010P, numéro 8301.

- aux termes d'un acte reçu par Maître POSTILLON notaire à NICE le 21 septembre 1989, publié au service de la publicité foncière de NICE 1ER le 2 octobre 1989, volume 1989P, numéro 877.

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître RASTOIN notaire à NICE le 27 mai 1927, publié au service de la publicité foncière de NICE 1ER le 14 juin 1927, volume 442P, numéro 2.

Le règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître RASTOIN notaire à NICE le 15 décembre 1956, publié au service de la publicité foncière de NICE 1ER le 17 janvier 1957, volume 2253P, numéro 20.

VALORISATION

Les parties déclarent que la valeur actuelle du bien détenu par la société, calculée en tenant compte de la rente viagère annuelle restant à verser, est de 800.000,00 euros.

Madame Nathalie ABEHSSERA détient 1 part sociale de la société, soit 10% du capital social.

La valeur de sa part, compte tenu de sa qualité d'associée non exerçant, est déterminée selon accord des parties à la somme de 70.000,00 euros aujourd'hui.

EFFET RELATIF des biens immobiliers

Acquisition en viager, par la société ABENAELLE suivant acte reçu par Maître Marie-Claude OLIVARES-VIVES, le 3 avril 2002, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NICE 1, le 14 juin 2002, volume 2002P numéro 5625.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte de l'état hypothécaire délivré en date du 13 juin 2024 qu'il n'existe aucune inscription sur les biens vendus.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme, le bien n'étant pas situé dans une zone de droit de préemption renforcé et le règlement de copropriété de l'immeuble ayant été publié il y a plus de 10 ans.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

I- CESSION DE PART SOCIALE

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, la part sociale, numéro DIX (10) qu'il détient dans la société civile immobilière ABENAELLE.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Dès cette date, il en aura la jouissance par la possession réelle. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, étant toutefois entendu que la cession ne sera opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes dès ce jour.

La quote-part du résultat courant de l'exercice attachée aux parts cédées sera imposable en totalité entre les mains du seul **CESSIONNAIRE**, en sa qualité d'associé présent à la clôture de l'exercice.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR)** déterminé comme indiqué ci-dessus au paragraphe valorisation.

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

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus au **CEDANT, par compensation** avec partie de la soulte due par le cédant au cessionnaire dans le cadre des opérations de partage et de divorce.

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.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

II- CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant de douze mille euros (12 000,00 eur), constitué le 3 avril 2002 lors de l'achat des biens immobiliers par la SCI ABENAELLE.

Il n'a produit depuis sa constitution aucun intérêt.

CESSION DE CREANCE

Le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, sa créance contre la société, qui en paie le montant ce jour, **par compensation** avec partie de la soulte due par le cédant

au cessionnaire dans le cadre des opérations de partage de communauté. Le cédant en donnant bonne et valable quittance.

Cette cession, pour être opposable à la société, devra respecter le formalisme de l'article 1324 du Code civil.

DONT QUITTANCE

Par suite, le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits du **CEDANT** sur ce compte-courant.

Suite à la présente compensation concernant la paiement du prix de la part sociale et du compte courant de Madame ABEHSSERA, la soulte due par Madame ABEHSSERA à Monsieur DENIS PERALDI dans le cadre de leurs opérations de partage de communauté est totalement réglée, ainsi que Monsieur DENIS PERALDI en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu les deux uniques associés,

Lesquels, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

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 CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) et il est divisé en DIX (10) parts sociales de QUINZE EUROS (15,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à DIX (10), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur Laurent DENIS-PERALDI	10	1 à 10

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 et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du **CESSIONNAIRE**.

Avertissement associé unique en SCI

Le CESSIONNAIRE déclare avoir été informé qu' en présence d'une SCI à associé unique, la sanction est la dissolution de la société puisqu'elle ne respecte plus les conditions légales de constitution et de vie d'une SCI. Toutefois, l'associé unique dispose

d'un an pour régulariser la situation, sauf si les statuts de la SCI prévoient la dissolution automatique de la société en cas de réunion de toutes les parts sociales en une seule main.

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.

Sont annexés :

- Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du tribunal de commerce de NICE en date du 17 juillet 2024
- Un certificat d'absence de procédure collective en date du 18 juillet 2024
- Un extrait KBIS du 17 juillet 2024

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 NICE 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-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR).

DROITS

				Mt à payer
Taxe départementale				
70 000,00	x	5,00 %	=	3 500,00
Frais d'assiette				
3 500,00	x	0,00 %	=	0,00
			TOTAL	**3 500,00**

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 seings privés le 24 décembre 2001 enregistré.

La valeur d'origine de ces parts est de cent cinquante euros (150,00 eur) pour les 10 parts sociales, soit pour la part cédée la valeur de 15 euros.

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.

En l'occurrence, la valeur d'une part était à l'origine de 15€.

Le gérant déclare que les bénéfices non distribués déjà imposés revenant à l'associé cédant s'élèvent à 32.980€, à rajouter au prix d'achat,

Et que les bénéfices distribués revenant au cédant, à déduire du prix, s'élèvent à 8.453€

Soit un prix de revient de 24.542€.

DEPENSES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, AGRANDISSEMENT, AMELIORATION – INFORMATION SUR LE CALCUL DE LA PLUS-VALUE

La société ne relevant pas de l'impôt sur les sociétés, le **CEDANT** est informé que le prix d'acquisition des parts sociales ne peut être majoré, pour le calcul de la plus-value, des dépenses engagées par la société pour la construction, la reconstruction, l'agrandissement ou l'amélioration conformément à l'article 150 VB II 4° du Code général des impôts. Cette majoration ne peut être appliquée qu'en cas de cession d'un immeuble.

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : NICE 22 rue Joseph Cadéi 06000 NICE.

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 aux adresses indiquées en tête des présentes.

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 évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

PIECES OBTENUES

Les pièces suivantes ont été fournies par le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE :**

- Le KBIS à jour
- L'état des nantissements
- Le certificat sur l'absence de procédures collectives
- Les derniers statuts à jour

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

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales :

dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

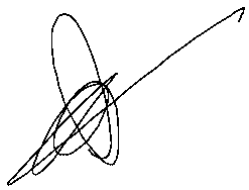
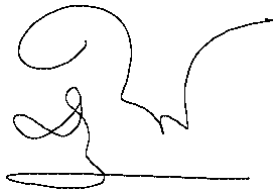
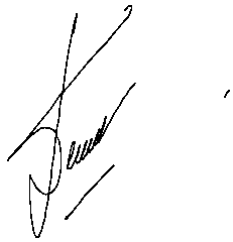
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE 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.

Mme DENIS-PERALDI Nathalie a signé à NICE le 29 juillet 2024	
M. DENIS-PERALDI Laurent a signé à NICE le 29 juillet 2024	
et le notaire Me DEUR NELLY a signé à NICE L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT NEUF JUILLET	

Copie Authentique sur 15 pages
Ne contenant ni renvoi, ni mot nul.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute