

Dossier N° 2024000120

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT-TROIS SEPTEMBRE
A LA ROCHELLE (17000), 14 Place Verdun, au siège de l'office notarial,**

Maître David CHAUVIN soussigné, notaire, titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 17143 et domicilié à LA ROCHELLE (17000), 14 Place Verdun,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

CESSION DE PARTS SOCIALES

Dans un but de simplification :

- le « CEDANT » désignera le ou les cédants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- le « CESSIONNAIRE » désignera le ou les cessionnaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.

IDENTIFICATION DES PARTIES

CEDANT

Monsieur Jean-Marie **ALBEAU**, retraité, et Madame Marie-Claire **PETUREAU**, retraitée, demeurant ensemble à LA ROCHELLE (17000), Le Morillon,

Nés savoir :

- Monsieur **ALBEAU** à LA ROCHELLE (17000), le 28 juin 1945,
- Madame **PETUREAU** à ENSIGNE (79170), le 30 octobre 1944.

Mariés à la mairie de LA ROCHELLE (17000), le 1er août 1966.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.
 Ci-après dénommés le « CEDANT ».
 Etant ici précisé que le CEDANT déclare être soumis à l'impôt sur le revenu.

CESSIONNAIRE

1) Monsieur Antoine **ALBEAU**, sportif professionnel, demeurant à LA COUARDE SUR MER (17670), 22, montée des Cidas,
 Né à LA ROCHELLE (17000), le 17 juin 1972.
 Epoux de Madame Paola Alejandra **GREEN OCHOA**,
 Marié à la mairie de LA COUARDE SUR MER (17670), le 5 septembre 2020.
 Soumis au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Brune **LAMIREAU** Notaire à LA FLOTTE (17630), le 4 septembre 2020, préalablement à leur union.
 Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
 De nationalité française.
 « Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Paola Alejandra **GREEN OCHOA**, Hôtesse d'accueil, demeurant à LA COUARDE SUR MER (17670), 22, montée des Cidas,
 Née à Valencia (VENEZUELA), le 3 juillet 1985.
 Epouse de Monsieur Antoine **ALBEAU**,
 Mariée à la mairie de LA COUARDE SUR MER (17670), le 5 septembre 2020.
 Soumise au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Brune **LAMIREAU** notaire à LA FLOTTE, le 4 septembre 2020, préalablement à leur union.
 Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
 De nationalité vénézuélienne.
 « Résidente » au sens de la réglementation fiscale.
 Ci-après dénommés le « CESSIONNAIRE ».
 Etant ici précisé que le CESSIONNAIRE déclare être soumis à l'impôt sur le revenu.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Marie **ALBEAU** et Madame Marie-Claire **PETUREAU** sont ici présents.
 - Monsieur Antoine **ALBEAU**, non présent, est ici représenté par Madame Paola **GREEN OCHOA**, en vertu d'une procuration sous signature privée électronique, établie le 22 septembre 2025, revêtue d'une signature simple au sens de l'article 3 point 10 du règlement européen eIDAS, de la part du mandant.
 Une copie de la procuration est ci-annexée.
 - Madame Paola **GREEN OCHOA** est ici présente.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour, un projet du présent acte et déclarent en avoir reçu toutes explications utiles.

Préalablement à la présente cession, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

DESIGNATION DE LA SOCIETE

La Société civile immobilière, dénommée « A2 », au capital de 152,45 €, a été constituée suivant acte sous signature privée en date du 1er janvier 2000 à LA ROCHELLE, enregistré à LA ROCHELLE, le 14 mars 2000, bordereau n° A-464.

La société, dont le siège social est à LA ROCHELLE (17000), Place Moitessier La Rochelle, a été immatriculée le 14 mars 2000 auprès du Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE, sous le n° 429818859.

Un extrait Kbis de la société a été délivré par le greffe du tribunal de commerce de LA ROCHELLE en date du 29 juillet 2025, dont la copie est ci-annexée.

Ci-après dénommée la « SOCIETE ».

OBJET ET DUREE DE LA SOCIETE

La SOCIETE, a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et a pour objet, savoir :

« **ARTICLE 2 – OBJET** : *La Société a pour objet la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou tout autre forme d'un immeuble que la société se propose d'acquérir (ou apporter à la société) et toutes opérations financières, mobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social* ».

ASSOCIES ACTUELS

- Monsieur ALBEAU Jean-Marie,
- Madame ALBEAU née PETUREAU Marie-Claire,
- Monsieur ALBEAU Antoine,

GERANCE DE LA SOCIETE

La SOCIETE est actuellement gérée par Madame Marie Claire PETUREAU épouse ALBEAU, demeurant à AYTRE (17440), Le Morillon.

Cette fonction figure dans l'extrait Kbis de la SOCIETE susvisée.

CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE

Le capital social de la SOCIETE s'élève à la somme de 152,45 €, divisé en VINGT (20) parts de SEPT EUROS ET SOIXANTE-DEUX CENTIMES (7,62 €) chacune, numérotées de 1 à 20 inclus.

Et se compose de la façon suivante :

- Monsieur Jean-Marie ALBEAU : 8 parts numérotées de 1 à 8,
- Madame Marie-Claire ALBEAU : 8 parts numérotées de 9 à 16,
- Monsieur Antoine ALBEAU : 4 parts numérotées de 17 à 20,

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les parties déclarent que la SOCIETE est soumise aux dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts.

RAPPEL DES STATUTS

L'article 14 des statuts de la SOCIETE indique les règles applicables aux cessions de parts sociales entre vifs, telles que ci-après littéralement rapportées :

« ARTICLE 14 - CESSIONS DE PARTS :

I.- 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 extra-judiciaire 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.

II. - Les cessions de parts entre associés, la cession de parts entre ascendants et descendants et, le cas échéant, les cessions de parts entre conjoints, interviennent librement; toutes autres cessions n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à la majorité des deux tiers au moins du capital social.

III. - A 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.

IV. - Les dispositions des paragraphes II et III 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 parties rappellent que la cession de parts n'entraîne pas dissolution de la SOCIETE.

DISPENSE D'AGREMENT

Aux termes des statuts et notamment de l'ARTICLE 14, paragraphe « CESSIONS DE PARTS »

« (...) II. - Les cessions de parts entre associés, la cession de parts entre ascendants et descendants et, le cas échéant, les cessions de parts entre conjoints, interviennent librement; toutes autres cessions n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à la majorité des deux tiers au moins du capital social.(...) »

En conséquence, la présente cession est dispensée d'agrément.

CECI EXPOSE, il est passé à la cession de parts sociales objet des présentes.

CESSION DE PARTS SOCIALES

Le CEDANT cède et transporte au CESSIONNAIRE, qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, les parts sociales ci-après désignées, intégralement libérées, qu'il possède dans la SOCIETE :

DESIGNATION

- seize (16) **parts sociales**, de SEPT EUROS ET SOIXANTE-DEUX CENTIMES (7,62 €) chacune, numérotées de 1 à 16.

NATURE ET QUOTITE DES PARTS CEDEES

Les parts numérotées de 1 à 16 sont cédées :

- par Monsieur Jean-Marie ALBEAU et Madame Marie-Claire PETUREAU à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Les parts numérotées de 1 à 8 par Monsieur Jean-Marie ALBEAU,

Les parts numérotées de 9 à 16 par Madame Marie-Claire PETUREAU,

NATURE ET QUOTITE DES PARTS ACQUISES

Les parts numérotées de 1 à 16 sont acquises de la façon suivante :

- acquisition de 10 parts, numérotées de 7 à 16 par Monsieur Antoine ALBEAU à concurrence de la totalité en pleine propriété.

- Acquisition de 6 parts, numérotées de 1 à 6
- par
- Madame Paola GREEN OCHOA
- à concurrence de
- la totalité en pleine propriété.

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES CEDEES

Le CEDANT était propriétaire des parts sociales, objet des présentes, savoir :

- en ce qui concerne les parts sociales de Monsieur et Madame ALBEAU, numérotées de 1 à 16, par suite de l'attribution qui leur en a été faite lors de la constitution de la Société en rémunération de son apport en numéraire, lors de la constitution de la Société.

CONDITIONS DE LA CESSION

Les parts sociales présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat.

Leur titre résulte des statuts de la SOCIETE ou de la cession de parts dont une copie a été remise au CESSIONNAIRE.

Au moyen de la présente cession, le CEDANT subroge le CESSIONNAIRE dans tous ses droits et actions vis-à-vis de la SOCIETE.

Le CESSIONNAIRE s'engage, de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la SOCIETE 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.

ETAT DES PARTS SOCIALES CEDEES

Le CEDANT déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE, ainsi qu'il résulte des différentes interrogations entreprises par le notaire soussigné auprès du Greffe du tribunal de commerce de LA ROCHELLE en date du 5 août 2025 consistant en :

- l'état des endettements du chef de la SOCIETE ;
- l'état de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire du chef de la SOCIETE.

Il est précisé que l'état des endettements délivré le 5 août 2025 mais arrêté à la date du 4 août 2025 n'a révélé aucune inscription sur les types d'inscriptions suivantes :

- privilège de la sécurité sociale et des régimes complémentaires ;
- privilège du trésor public ;
- protêts ;
- privilège de l'Office français de l'immigration et de l'intégration ;
- privilège du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire ;
- nantissement du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires) ;
- nantissements de l'outillage, matériel et équipement ;
- nantissement des parts de société civile ;
- déclaration de créances ;

- opération de crédit-bail en matière mobilière ;
- publicité de contrat de location ;
- publicité de clause de réserve de propriété ;
- gage des stocks ;
- warrants ;
- prêts et délais ;
- biens inaliénables.

Ainsi que les copies de ces documents demeurent ci-annexées.

TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

En ce qui concerne les parts numérotées 1 à 16 acquises par Monsieur Antoine ALBEAU et Madame Paola GREEN OCHOA :

Le CESSIONNAIRE aura la propriété des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, laquelle sera mentionnée dans les statuts de la société.

Il jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts à compter de cette même date.

Il participera ou contribuera aux résultats sociaux à proportion des droits attachés aux parts cédées depuis le premier jour de l'exercice en cours.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de SEIZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (16 264,00 €) par part, soit au total DEUX CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE (260 224,00 €) pour l'ensemble des parts cédées.

Ce prix a été fixé contradictoirement entre le CEDANT et le CESSIONNAIRE sans intervention du notaire.

Les parties ont fixé le prix en fonction des éléments fournis par l'expert-comptable en charge de la comptabilité de la Société. Le calcul de la valeur des parts a été effectué en tenant compte de l'actif et du passif de la Société.

PAIEMENT DU PRIX

Monsieur Antoine ALBEAU et Madame Paola GREEN OCHOA ont payé le prix de DEUX CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE EUROS (260 224,00 €) comptant ce jour, directement à Monsieur et Madame ALBEAU, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

Ledit paiement se composant de la manière suivante :

- QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (97 584,00 €) par Madame Paola GREEN OCHOA
- CENT SOIXANTE-DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (162 640,00 €) par Monsieur Antoine ALBEAU.

Ainsi que Monsieur et Madame ALBEAU le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

Monsieur Antoine ALBEAU et Madame Paola GREEN OCHOA déclare que le paiement du prix constaté aux termes des présentes a été effectué au moyen des prêts suivants, savoir :

- Concernant le financement de Madame Paola GREEN OCHOA : d'un prêt d'un montant de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 €) que la banque dénommée

BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, dont le siège est à BORDEAUX (33072), 10 quai des Queyries lui a consenti en date du 23 juin 2025, dont la copie est ci-annexée.

- Concernant le financement de Monsieur Antoine ALBEAU : d'un prêt d'un montant de CENT SOIXANTE-DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (162 640,00 €) que la banque dénommée BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, dont le siège est à BORDEAUX (33072), 10 quai des Queyries lui a consenti en date du 23 juin 2025, dont la copie est ci-annexée.

NANTISSEMENT DES PARTS CEDEES

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 €), montant du prêt consenti au profit de Madame Paola GREEN OCHOA et du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, Madame Paola GREEN OCHOA affecte à titre de nantissement au profit de son créancier, la banque dénommée BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, dont le siège est à BORDEAUX (33072), 10 quai des Queyries qui l'accepte, les SIX (6) parts sociales de SEIZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (16 264,00 €) chacune lui appartenant dans la SOCIETE et numérotées de 1 à 6.

Ledit nantissement sera effectué directement par l'établissement bancaire, un écrit mentionnant cela est annexé aux présentes.

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (195 168,00 €), montant du prêt consenti au profit de Monsieur Antoine ALBEAU et du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, Monsieur Antoine ALBEAU affecte à titre de nantissement au profit de son créancier, la banque dénommée BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, dont le siège est à BORDEAUX (33072), 10 quai des Queyries qui l'accepte, les DIX (10) parts sociales de SEIZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (16 264,00 €) chacune lui appartenant dans la SOCIETE et numérotées de 7 à 16.

Ledit nantissement sera effectué directement par l'établissement bancaire, un écrit mentionnant cela est annexé aux présentes.

Le créancier, la banque dénommée BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, dont le siège est à BORDEAUX (33072), 10 quai des Queyries exercera sur lesdites parts les droits, actions et privilèges qu'accorde la loi au créancier nanti jusqu'à concurrence du montant de sa créance contre Monsieur Antoine ALBEAU et Madame Paola GREEN OCHOA, en principal, intérêts, frais et accessoires.

GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

De convention expresse entre CEDANT et CESSIONNAIRE, aucune garantie d'actif et de passif n'est demandée ni consentie pour cette cession.

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.

OPPOSABILITE A LA SOCIETE

Madame Marie Claire PETUREAU, agissant en qualité de gérant de la SOCIETE, déclare, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la présente cession de parts en vue de son opposabilité à la SOCIETE et, par conséquent, dispenser les parties de toute signification.

En outre, il déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune opposition ou empêchement à la cession qui précède.

DROIT DE PREEMPTION

Le notaire rappelle aux parties que la présente cession n'ouvre pas de droit de préemption légal, notamment au profit de la SAFER.

Par ailleurs, le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun droit de préemption conventionnel.

EXEMPTION DU DROIT DE PREEMPTION

La présente cession ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L. 211-1 et L. 213-1, 3° du Code de l'urbanisme.

En effet, bien qu'entrant dans le champ d'application de ce droit de préemption, la présente cession porte sur des parts de la société civile immobilière « A2 » **qui est constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.**

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants

- qu'il n'existe aucun empêchement d'ordre légal, contractuel ou judiciaire à la réalisation des présentes et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ni d'aucune autre procédure commerciale de règlement du passif, ni assujettie à aucune procédure collective ou de sauvegarde des entreprises.

- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil ;

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection des majeurs (sauvegarde de justice, tutelle, curatelle), ni frappées d'interdiction légale ;

- et qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

De son côté, le **CEDANT** déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout gage ou nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE** ;

DECLARATIONS FISCALES

REPARTITION DES RESULTATS DE L'EXERCICE EN COURS

Le CESSIONNAIRE aura seul droit aux dividendes mis en distribution postérieurement à l'entrée en jouissance.

IMPOSITION SUR LA PLUS-VALUE

La présente cession :

- porte sur les parts de la société « A2 », **société à prépondérance immobilière, soumise à l'impôt sur le revenu et dont l'activité se limite à la gestion de son propre patrimoine ;**

- est réalisée par un associé, personne physique, dans l'exercice de la gestion de son patrimoine privé.

En conséquence la présente cession est fiscalement soumise au régime des plus-values immobilières des particuliers conformément aux dispositions de l'article 150 UB du Code général des impôts.

Pour satisfaire aux dispositions visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts et 74 SJ de l'annexe II dudit code, le CEDANT déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts de LA ROCHELLE (17000), 26 AVENUE DE FETILLY ;

- que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers, accompagné de l'éventuelle surtaxe prévue à l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la présente cession et versé au service de la publicité foncière avant l'exécution de la formalité fusionnée. Le CEDANT donne tous pouvoirs au notaire soussigné afin qu'il prélève sur le prix de la présente cession la totalité de l'impôt dû ;

- et que la plus-value résultant de la vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

En conséquence, la déclaration de plus-value sera déposée en vertu de l'alinéa II de l'article 150 VH du Code général des impôts, lors de l'enregistrement de la présente cession.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- que la société **est une société à prépondérance immobilière ;**

- que les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du Code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code ;

- que l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du Code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code et elles-mêmes à prépondérance immobilière.

En conséquence et conformément à l'article 726, I-2° du Code général des impôts la présente cession de parts sociales est soumise au droit proportionnel de 5% sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges.

Il est ici précisé que le prix global de la présente cession s'élève à la somme de DEUX CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE EUROS (260 224,00 €).

DROITS :

260 224,00 x 5% = 13.011 €

Pour l'application des dispositions de l'article 726, III-B du Code général des impôts qui impose de nouvelles obligations déclaratives dans les actes relatifs aux cessions de parts dans une personne morale à prépondérance immobilière, les parties déclarent que :

- la société est une personne morale à prépondérance immobilière qui ne possède pas de personnalité distincte de celle de ses membres et qu'à ce titre elle relève des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts, relatives aux sociétés dites « transparentes » ;

- que la présente opération conduit à conférer au CESSIONNAIRE la jouissance de tout ou partie du ou des immeubles détenus par la société dont les droits sociaux sont cédés.

De son côté, le CESSIONNAIRE déclare s'engager à acquitter, directement ou indirectement, les dettes, telles que notamment les avances en compte courant d'associés, contractées par la société auprès du CEDANT. Il déclare être parfaitement informé de l'état financier de la Société et faire son affaire personnelle de l'état des comptes actif comme passif de la Société, sans recours possible contre quiconque. Il déclare avoir reçu tous les conseils préalables de la part du notaire rédacteur aux présentes.

IMPACT DE LA CESSION SUR LES STATUTS

Comme conséquence de la cession de parts sociales qui précède, les articles ci-après des statuts sont modifiés comme suit :

"ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

(...)

Le capital social est divisé en 20 parts sociales numérotées de 1 à 20 et attribuées de la manière suivante.

Il est attribué à :

Monsieur ALBEAU Antoine : 14 parts, numérotées de 7 à 20,

Madame GREEN OCHOA Paola : 6 parts, numérotées de 1 à 6, (...)

ARTICLE 18 – 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.

Madame Paola GREEN OCHOA et Monsieur Antoine ALBEAU, sont nommés en qualité de co-gérants (...).

FRAIS

Les frais, droits 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.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités qu'il y a lieu de réaliser.

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, CEDANT et CESSIONNAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information

dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

NULLITE

Par dérogation aux dispositions de l'article 1178 du Code civil, les parties conviennent de renoncer à la faculté qui leur est réservée, de mettre en œuvre d'un commun accord la nullité consensuelle du contrat.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial 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 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, ...);

- 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 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 en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les parties 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.

REMISE DE PIECES

Le CEDANT a remis ce jour au CESSIONNAIRE, qui le reconnaît, tous les documents relatifs à la SOCIETE :

- les documents se rapportant à la constitution de la SOCIETE et aux modifications statutaires subséquentes ;

Le CESSIONNAIRE reconnaît en outre avoir été mis en mesure de consulter l'ensemble de ces pièces avant les présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif indiqué en-tête des présentes.

FORMALITES

La copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce de LA ROCHELLE, en annexe au Registre du commerce et des sociétés compétent conformément à l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 en vue de son opposabilité aux tiers, par le notaire soussigné.

La présente cession sera signifiée à la SOCIETE conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

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, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit code et à l'article 1202 du Code civil, 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 un changement au niveau du prix.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

