

13472101

ND/LD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE TRENTE JUIN**

**A MARQUISE (Pas-de-Calais), Square de la Brasserie, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Nicolas DAUDRUY, Notaire associé, membre de la Société
d'exercice libéral à responsabilité limitée "Nicolas DAUDRUY, Charlotte
DEGONDE et Emilie LERICHE, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à
MARQUISE (Pas-de-Calais), identifié sous le numéro CRPCEN 62068,**

A RECU le présent acte d'ECHANGE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PREMIER ECHANGISTE

Monsieur Pascal Bernard **FRANCOIS**, photographe, époux en instance de divorce de Madame Fanny Anne Catherine **LEDUC**, demeurant à HAUBOURDIN (59320) 3 rue Fidèle Lhermitte jusqu'à la séparation et actuellement domicilié à HAUBOURDIN (59320) 83 rue Auguste Potié.

Né à DOUAI (59500) le 3 mai 1973.

Marié à la mairie de HAUBOURDIN (59320) le 21 mai 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bernard COURDENT, notaire à HAZEBROUCK (59190), le 13 mai 2005.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

DEUXIEME ECHANGISTE

Madame Fanny Anne Catherine **LEDUC**, DRH, épouse en instance de divorce de Monsieur Pascal Bernard **FRANCOIS**, demeurant à HAUBOURDIN (59320) 3 rue Fidèle Lhermitte.

Née à BOULOGNE-SUR-MER (62200) le 11 janvier 1980.

Mariée à la mairie de HAUBOURDIN (59320) le 21 mai 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bernard COURDENT, notaire à HAZEBROUCK (59190), le 13 mai 2005.

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

De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

TERMINOLOGIE

Les mots "échangiste" ou "coéchangiste" désigneront indifféremment les "premier échangiste" et "deuxième échangiste", présents ou représentés.

SOLIDARITE

En cas de pluralité d'échangistes, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

DECLARATIONS

Les coéchangistes déclarent par eux-mêmes ou par leurs représentants que leur nationalité et leur résidence sont celles indiquées en tête des présentes et qu'ils ne sont soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Pascal FRANCOIS

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

Concernant Madame Fanny LEDUC

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquiescer.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

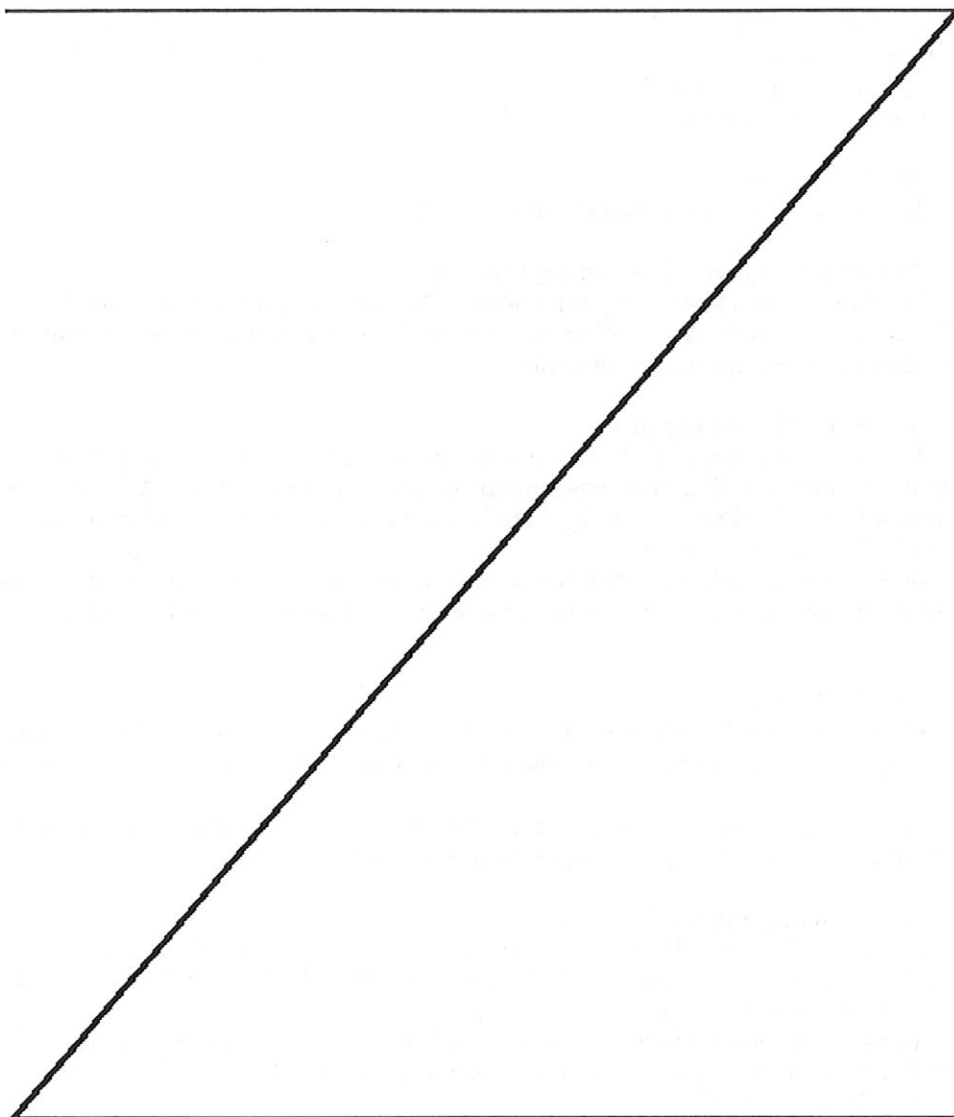
PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur Pascal FRANCOIS est présent à l'acte.

- Madame Fanny LEDUC, non présente ici représentée par Mademoiselle Laurence DEPECKER, clerc en l'Office Notarial de Maître Nicolas DAUDRUY, Notaire soussigné, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 26 juin 2025 annexée au présent acte.

EXPOSE

PREALABLEMENT aux opérations d'échanges objets du présent acte, il est exposé ce qui suit :



2ent. Société Civile Immobilière A VIVRE

I - Désignation de la société

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date à HAUBOURDIN du 12 novembre 2012, enregistré au Service des Impôts des Entreprises LILLE OUEST le 23 novembre 2022, bordereau n°2012/668, case n°5, M. Pascal FRANCOIS et Mme Fanny LEDUC ont constitué une société civile immobilière dénommée A VIVRE, dont le siège social est situé à HAUBOURDIN (59320) 3 rue Fidèle Lhermitte, identifiée au SIREN sous le numéro 789 607 298, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE Métropole.

La société a pour objet l'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous biens et droits immobiliers ainsi que la prise d'intérêts et de participation dans toute société de même objet.

La société a pour gérant, M. Pascal FRANCOIS.

Un extrait d'immatriculation Kbis demeure annexé au présent acte.

II – Capital social

Le capital social a été fixé à la somme de 1.000,00 Euros, divisé en 100 parts, numérotées de 1 à 100, d'une valeur nominale de DIX (10) EUR, intégralement libérées à ce jour et réparties entre les associés de la façon suivante :

Associés	Nombres de parts	Numéros des parts
M. Pascal FRANCOIS	50	1 à 50
Mme Fanny LEDUC	50	51 à 100
Total égale au nombre de parts composant le capital social :	100	

III – Imposition

La société a opté pour l'impôt sur les sociétés.

IV – Origine de propriété des parts sociales

Lesdites parts sociales appartiennent à M. Pascal FRANCOIS et Mme Fanny LEDUC pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de leur apport en numéraire.

V – Patrimoine de la société

Les coéchangistes déclarent parfaitement connaître le patrimoine de la société, notamment les différents actifs immobiliers sur la Commune d'HAUBOURDIN et dispensent donc le Notaire soussigné de le décrire, et le compte bancaire ouvert à la BANQUE CIC NORD OUEST.

Ils déclarent également parfaitement connaître que la société a souscrit un emprunt pour l'acquisition immobilière dont le solde représente environ 57.000,00 EUR.

VI – Agrément

Conformément à l'article 12 des statuts de la société, toute cession de parts sociales est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné à l'unanimité.

Par leur intervention, les associés donnent leur consentement au présent échange dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

VII – Compte-courant d'associé

Monsieur Pascal FRANCOIS, premier échangiste, est titulaire d'un compte-courant d'associé dans la société A VIVRE, d'un montant de SEPT MILLE QUATRE CENT TRENTE-QUATRE EUROS (7.434,00 EUR).

Madame Fanny LEDUC, deuxième échangiste, est titulaire d'un compte-courant d'associé dans la société A VIVRE, d'un montant de SEPT MILLE SIX CENT UN EUROS (7.601,00 EUR).

3ent. Société Civile Immobilière ATIPIK

I - Désignation de la société

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date à HAUBOURDIN du 01 mars 2019, M. Pascal FRANCOIS et Mme Fanny LEDUC ont constitué une société civile immobilière dénommée ATIPIK, dont le siège social est situé à HAUBOURDIN (59320) 3 rue Fidèle Lhermitte, identifiée au SIREN sous le numéro 848 878 724, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE Métropole.

La société a pour objet l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers et la vente de tous immeubles et biens immobiliers, et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

La société a pour co-gérants, M. Pascal FRANCOIS et Mme Fanny LEDUC.

Un extrait d'immatriculation Kbis demeure annexé au présent acte.

II – Capital social

Le capital social a été fixé à la somme de 1.000,00 Euros, divisé en 100 parts, numérotées de 1 à 1000.

Suite à la cession de parts intervenue le 07 janvier 2022, les parts sociales ont été attribuées et réparties de la manière suivante :

Associés	Nombres de parts	Numéros des parts
M. Pascal FRANCOIS	300	1 à 300
Mme Fanny LEDUC	300	301 à 600
La Société FLI DEVELOPPEMENT	200	601 à 800
LA Société PFI	200	801 à 1000
Total égale au nombre de parts composant le capital social :	1000	

III – Imposition

La société a opté pour l'impôt sur les sociétés.

IV – Origine de propriété des parts sociales

Lesdites parts sociales appartiennent à M. Pascal FRANCOIS et Mme Fanny LEDUC pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de leur apport en numéraire.

V – Patrimoine de la société

Les co-échangistes déclarent parfaitement connaître le patrimoine de la société, notamment les différents actifs immobiliers sur les Communes de PORTO-VECCHIO (CORSE), WIMEREUX et HAUBOURDIN et dispensent donc le Notaire soussigné de le décrire.

Ils déclarent également parfaitement connaître que la société a souscrit différents emprunts pour l'acquisition des différents biens immobiliers dont le solde global représente environ 818.000,00 EUR.

VI – Agrément

Conformément à l'article 13 des statuts de la société, les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

VII – Compte-courant d'associé

Monsieur Pascal FRANCOIS, premier échangiste, est titulaire d'un compte-courant d'associé dans la société ATIPIK, d'un montant de QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENT TRENTE-DEUX EUROS (90.432,00 EUR).

Madame Fanny LEDUC, deuxième échangiste, est titulaire d'un compte-courant d'associé dans la société ATIPIK, d'un montant de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (82.496,00 EUR).

La société FLI DEVELOPPEMENT est titulaire d'un compte-courant d'associé dans la société ATIPIK, d'un montant de DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (275.000,00 EUR)

La société PFI est titulaire d'un compte-courant d'associé dans la société ATIPIK, d'un montant d'UN MILLION QUARANTE-NEUF MILLE EUROS (1.049.000,00 EUR).

4ent. Société Civile PFI

I - Désignation de la société

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date à HAUBOURDIN du 29 novembre 2019, M. Pascal FRANCOIS et Mme Fanny LEDUC ont constitué une société civile dénommée PFI, dont le siège social est situé à HAUBOURDIN (59320) 3 rue Fidèle Lhermitte, identifiée au SIREN sous le numéro 881 481 550, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE Métropole.

La société a pour objet :

L'acquisition, l'administration, et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,

L'acquisition, la souscription et la gestion de toutes valeurs mobilières, la participation à la construction, au développement, à la gestion et au contrôle de toutes sociétés, et plus généralement, la prise de participation directe ou indirecte et sous toute forme dans toutes entreprises et dans toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, souscription ou achat de titres ou droits sociaux, fusion, association en participation, groupement ou autrement.

La société a pour gérant, M. Pascal FRANCOIS.

Un extrait d'immatriculation Kbis demeure annexé au présent acte.

II – Capital social

Le capital social s'élève actuellement à la somme de 1.921.100,00 Euros, divisé en 19 211 parts de 100 euros chacune, numérotées de 1 à 19 211, lesquelles sont attribuées et réparties de la manière suivante :

Associés	Nombres de parts	Numéros des parts
M. Pascal FRANCOIS	19 210	1 à 13500 et 13502 à 19211
Mme Fanny LEDUC	1	13501
Total égale au nombre de parts composant le capital social :	19 211	

III – Imposition

La société a opté pour l'impôt sur les sociétés.

IV – Origine de propriété des parts sociales

Lesdites parts sociales appartiennent, savoir :

- à M. Pascal FRANCOIS :

*à hauteur de 13.500 parts pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en nature,

*et à hauteur de 5.710 parts pour lui avoir été attribuées en rémunération de l'apport qu'il a effectué de 999 parts sociales de la société dénommée PASSAGE 169, au terme d'un acte sous-seing privé en date à HAUBOURDIN du 24 octobre 2023.

et à Mme Fanny LEDUC pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.

V – Patrimoine de la société

Les coéchangistes déclarent parfaitement connaître le patrimoine de la société, dispensent donc le Notaire soussigné de le décrire.

VI – Agrément

Conformément à l'article 12 des statuts de la société, les parts sociales ne peuvent être cédées à titre onéreux ou à titre gratuit, quelle que soit la qualité du cessionnaire, qu'avec le consentement unanime des associés.

Par leur intervention, les associés donnent leur consentement au présent échange dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

VII – Compte-courant d'associé

Monsieur Pascal FRANCOIS, premier échangiste, et Madame Fanny LEDUC, deuxième échangiste, ne sont pas titulaires de compte-courant d'associé, dans la Société Civile PFI.

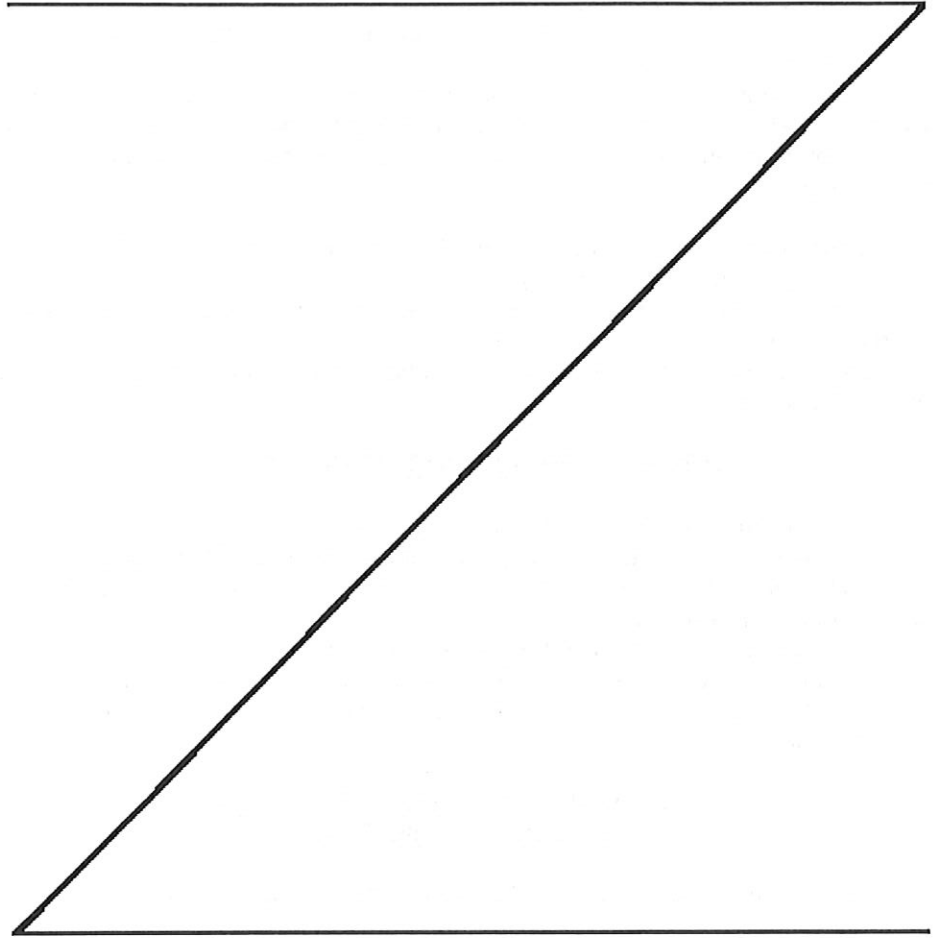
CECI EXPOSE, il est passé à l'ECHANGE objet des présentes :

ECHANGE

Les échangistes ont procédé entre eux à l'ECHANGE ci-après :

- A -

Monsieur Pascal FRANCOIS CEDE à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, au profit de Madame Fanny LEDUC qui accepte ses parts et droits en pleine propriété de 31,17 % dans le bien immobilier dont la désignation suit :



- B -

EN CONTRE ECHANGE

Madame Fanny LEDUC CEDE à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, au profit de Monsieur Pascal FRANCOIS qui accepte, savoir :

1°) les 50 parts sociales numérotées de 51 à 100, qu'elle détient dans la Société Civile Immobilière dénommée A VIVRE.

2°) le compte courant d'associé dont elle est titulaire dans la société A VIVRE.

3°) les 300 parts sociales numérotées de 301 à 600, qu'elle détient dans la Société Civile Immobilière ATIPIK.

4°) le compte courant d'associé dont elle est titulaire dans la société ATIPIK.

5°) la part sociale numérotée 13501, qu'elle détient dans la Société Civile PFI.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPÔT

Le présent échange est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à taxation ni à publicité foncière, seront développés dans la suite de la partie normalisée.

PROPRIETE – JOUISSANCE

Madame Fanny LEDUC, deuxième échangiste, sera propriétaire des parts et droits immobiliers, qu'elle reçoit en vertu de l'échange au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Elle en aura la jouissance également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, lesdits biens et droits immobiliers étant libres de toute location, occupation ou réquisition quelconque, ainsi que les échangistes le déclarent sous leur responsabilité.

Monsieur Pascal FRANCOIS, premier échangiste sera propriétaire des parts sociales échangées à compter de ce jour.

Dès cette date, il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts sociales.

Les revenus des parts sociales échangées reviendront intégralement à Monsieur Pascal FRANCOIS.

REPARTITION DU DROIT DE PROPRIETE

Concernant les biens du premier échangiste :

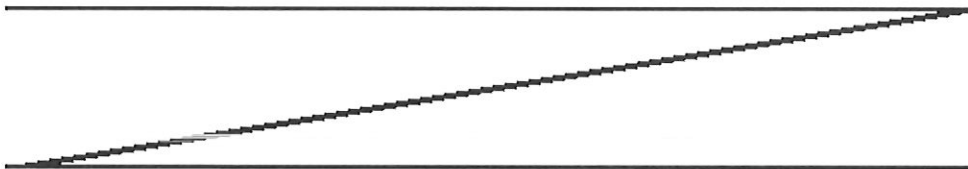
Les biens et droits immobiliers cédés appartenant personnellement à Monsieur Pascal FRANCOIS, les biens reçus en contre-échange lui appartiendront également personnellement.

Concernant les biens du deuxième échangiste :

Les biens cédés appartenant personnellement à Madame Fanny LEDUC, les biens et droits immobiliers reçus en contre-échange lui appartiendront également personnellement.

EVALUATION DES BIENS ECHANGES **ABSENCE DE SOULTE**

Les coéchangistes évaluent les biens, objets du présent échange, de la manière suivante :



- En ce qui concerne les parts sociales et créances cédées par Madame Fanny LEDUC :

1°) les 50 parts sociales numérotées de 51 à 100, détenues dans la Société Civile Immobilière dénommée A VIVRE, sont évaluées à la somme de CENT TRENTE-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (132.400,00 EUR)

2°) le montant du compte courant d'associé dans la société A VIVRE, s'élève à la somme de SEPT MILLE SIX CENT UN EUROS (7.601,00 EUR)

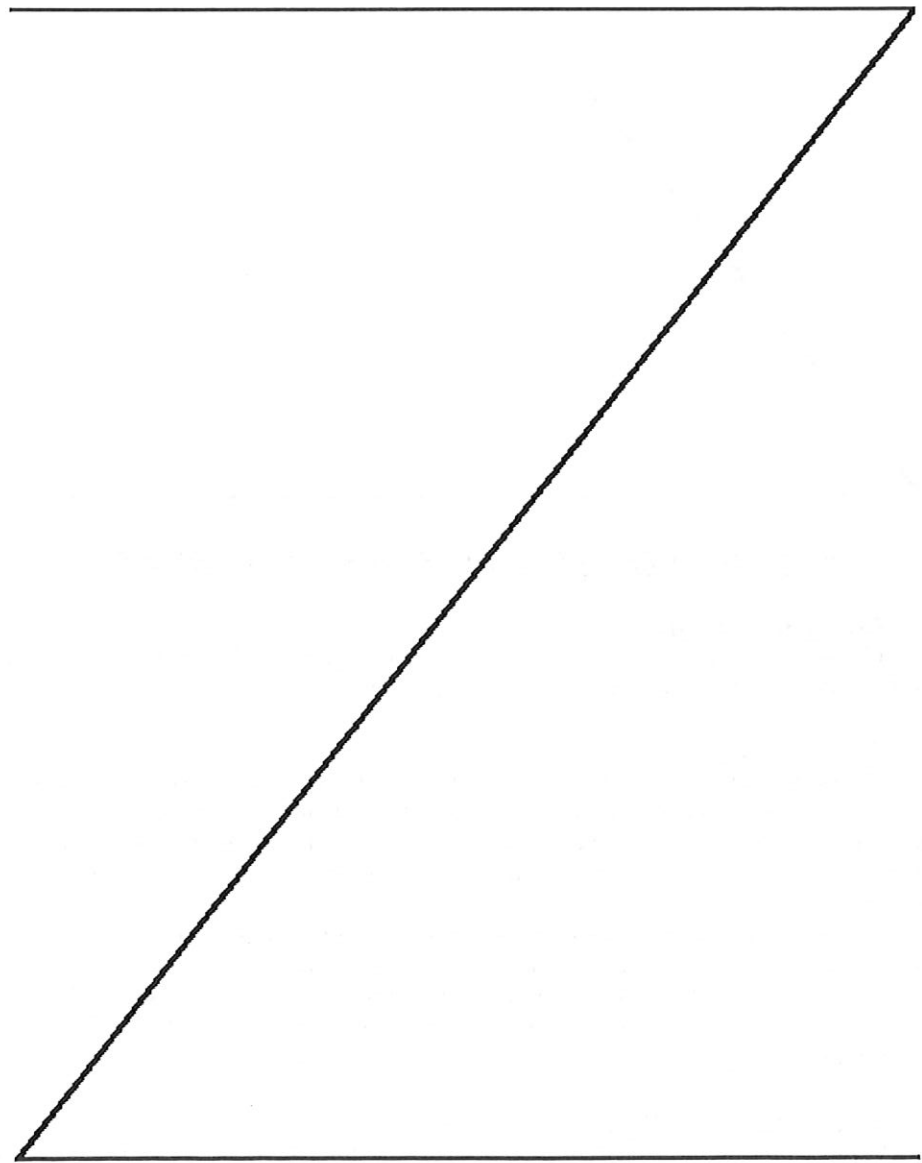
3° les 300 parts sociales numérotées de 301 à 600, détenues dans la Société Civile Immobilière ATIPIK, sont évaluées à la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR)

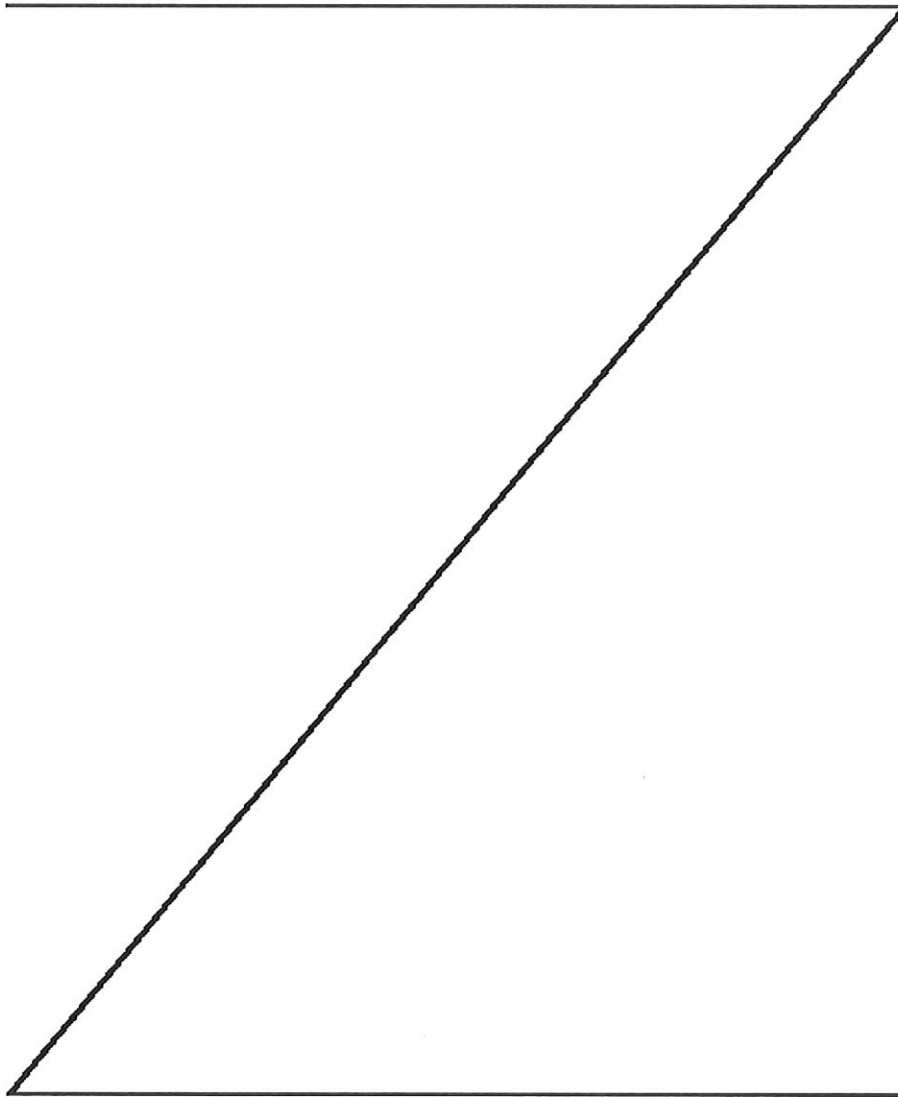
4°) le montant du compte courant d'associé dans la société ATIPIK s'élève à la somme de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (82.496,00 EUR)

5°) la part sociale numérotée 13501, détenue dans la dans la Société Civile PFI, évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 EUR)

Soit ensemble : DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS (222.897,00 EUR)

De sorte que les biens échangés ont été évalués à la même somme de DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS (222.897,00 EUR). En conséquence, le présent échange est fait sans soulte de part ni d'autre.





CONDITIONS GENERALES DE L'ECHANGE DES TITRES SOCIAUX

Charges et conditions

L'échange des titres sociaux est consenti de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Déclarations

Madame Fanny LEDUC 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 cédant, n'a demandé que les parts sociales des sociétés présentement cédées soient nanties à son profit.

Un état des nantissements requis du chef de chaque société au greffe du tribunal de commerce de Boulogne-sur-Mer, est annexé au présent acte.

Et que les sociétés ne sont pas en état de redressement ou liquidation judiciaire, ainsi qu'il est justifié par un certificat délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de Boulogne-sur-Mer, annexé au présent acte.

Absence de garantie d'actif et de passif

L'échange des titres sociaux n'est assorti d'aucune garantie de passif ou actif net.

Agrément donné par les associés des sociétés A VIVRE et PFI

Par leur intervention, les associés de la Société Civile Immobilière A VIVRE et les associés de la Société Civile PFI donnent leur consentement au présent échange dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Transmission des parts sociales

Monsieur Pascal FRANCOIS déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres sociaux qui lui ont été cédés en contre-échange et en avoir une copie en sa possession.

Dispense de signification – opposabilité

Au présent acte, interviennent Monsieur Pascal FRANCOIS, gérant de la SCI A VIVRE, co-gérant de la SCI ATIPIK et gérant de la Société Civile PFI, et Madame Fanny LEDUC, co-gérante de la SCI ATIPIK, sociétés émettrices des titres sociaux échangés ci-dessus, lesquels déclarent au notaire soussigné ainsi qu'aux parties :

- que chacune des sociétés n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de l'échange ;
- accepter le présent échange de titres sociaux et le reconnaissent opposable à chacune des sociétés, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

Ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, le présent échange 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.

Formalités - Modifications des statuts

Comme conséquence de cette transmission des parts sociales constatée aux termes du présent acte, il y a lieu de modifier l'article des statuts de chaque société, concernant la répartition du capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

Concernant la Société Civile Immobilière A VIVRE

« ARTICLE 8 – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES »

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 €). Il est divisé en CENT (100) parts sociales numérotées de 1 à 100, d'une valeur nominale de DIX EUROS (10 €). Ces parts sont attribuées en intégralité à Monsieur Pascal FRANCOIS. »

Concernant la Société Civile Immobilière ATIPIK

« Article 7 – Capital social »

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 €).

Il est divisé en MILLE (1000) parts sociales numérotées de 1 à 1000, d'une valeur nominale de UN EURO (1 €), réparties et attribuées aux associés comme suit :

Associés	Nombres de parts	Numéros des parts
M. Pascal FRANCOIS	600	1 à 600
La Société FLI DEVELOPPEMENT	200	601 à 800
LA Société PFI	200	801 à 1000
Total égale au nombre de parts composant le capital social :	1000	

...»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Concernant la Société Civile PFI

« Article 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à un million neuf cent vingt et un mille cent euros (1.921.100,00 euros). Il est divisé en 19 211 parts sociales de 100 euros chacune, lesquelles sont attribuées en intégralité à Monsieur Pascal FRANCOIS. »

... »

Démission de la co-gérante de la SCI ATIPIK

Tous les associés étant présents, Madame Fanny LEDUC présente la démission de ses fonctions de co-gérante, ce que tous les associés acceptent, à effet de ce jour, sous réserve du quitus de sa gestion qui sera à l'ordre du jour de l'assemblée générale approuvant les comptes du présent exercice. De sorte que demeure seul dirigeant à compter de ce jour Monsieur Pascal FRANCOIS.

Publication des modifications apportées aux statuts de chaque société

Conformément à l'obligation édictée à l'article R. 123-89 du Code de commerce, le Notaire soussigné fera publier la modification des statuts de chaque société dans un support d'annonces légales et au greffe du Tribunal de Commerce compétent par l'intermédiaire du Guichet Unique, aux frais des parties, dans la proportion de moitié chacune, ainsi qu'elles s'y obligent solidairement.

Maintien du régime fiscal

Les sociétés A VIVRE et PFI devenant unipersonnelles, Monsieur Pascal FRANCOIS déclare vouloir maintenir le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés desdites sociétés.

REPRISE DE CAUTIONNEMENT

En ce qui concerne la SCI A VIVRE

Chacun des coéchangistes s'est porté caution de la société A VIVRE, dans le cadre de l'emprunt souscrit par la société auprès de la BANQUE CIC NORD OUEST, ainsi qu'il est expliqué ci-dessus.

Les coéchangistes déclarent avoir pris connaissance des caractéristiques et des conditions de l'emprunt par la remise qui leur en a été faite, dès avant ce jour, d'une copie de l'offre de prêt.

Au terme d'un courrier en date du 28 mai 2025, la BANQUE CIC NORD OUEST a donné un accord de principe d'une validité d'un mois à compter du même jour pour la mainlevée totale de la caution de Madame Fanny LEDUC, deuxième échangiste ; caution qui sera remplacée par la caution de Monsieur Pascal FRANCOIS sur ledit prêt, à hauteur de quarante mille euros (40.000,00 EUR).

Une copie dudit courrier demeure annexée au présent acte.

En ce qui concerne la SCI ATIPIK

Chacun des coéchangistes s'est porté caution de la société ATIPIK, dans le cadre d'emprunts souscrits par la société auprès de la BANQUE CIC NORD OUEST, ainsi qu'il est expliqué ci-dessus.

Les coéchangistes déclarent avoir pris connaissance des caractéristiques et des conditions des emprunts par la remise qui leur en a été faite, dès avant ce jour, d'une copie des offres de prêt.

Au terme d'un courrier en date du 28 mai 2025, la BANQUE CIC NORD OUEST a donné un accord de principe d'une validité d'un mois à compter du même jour pour la mainlevée totale de la caution de Madame Fanny LEDUC, deuxième échangiste ; caution qui sera remplacée par la caution de Monsieur Pascal FRANCOIS sur lesdits prêts, savoir :

- à hauteur de quatre-vingt-dix-mille euros (90.000,00 EUR) sur le prêt n°17012/00020947002 ;
- à hauteur de soixante-dix mille euros (70.000,00 EUR) sur le prêt n°17012/00020947003 ;

- et à hauteur de cent vingt mille euros (120.000,00 EUR) sur le prêt n°17012/00020947004.

Une copie dudit courrier demeure annexée au présent acte.

Précision étant ici faite que ces accords ont été donnés sous réserves de l'obtention du jugement de divorce et d'un acte notarié qui constate la répartition des actifs après divorce suite à la liquidation de la communauté entre les coéchangistes.

FISCALITE RELATIVE A LA CESSION DE PARTS SOCIALES

En ce qui concerne la Société Civile Immobilière A VIVRE

Pour la perception des droits, Monsieur Pascal FRANCOIS 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 à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° du Code général des impôts.
- Le taux du droit d'enregistrement est fixé à 5% la société étant à prépondérance immobilière.

Montant du prix de cession : CENT TRENTE-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (132.400,00 EUR)

Droits : 132.400,00 EUR x 5,00% = **6.620,00 EUR**

En ce qui concerne la Société Civile Immobilière ATIPIK

Pour la perception des droits, Monsieur Pascal FRANCOIS 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 à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° du Code général des impôts.
- Le taux du droit d'enregistrement est fixé à 5 % la société étant à prépondérance immobilière.

Montant du prix de cession : TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Droits : 300,00 EUR x 5,00% = 15,00 EUR.

Conformément aux dispositions de l'article 674 du Code général des impôts, un minimum de perception de 25,00 euros sera perçu et versé au service de l'enregistrement compétent.

En ce qui concerne la Société Civile PFI

Pour la perception des droits, Monsieur Pascal FRANCOIS 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 à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° du Code général des impôts.
- Le taux du droit d'enregistrement est fixé à 5 % la société étant à prépondérance immobilière.

Montant du prix de cession : CENT EUROS (100,00 EUR)

Droits : 100,00 EUR x 5,00% = 5,00 EUR.

Conformément aux dispositions de l'article 674 du Code général des impôts, un minimum de perception de 25,00 euros sera perçu et versé au service de l'enregistrement compétent.

PLUS-VALUES CONCERNANT LA CESSION DE PARTS SOCIALES

Le prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30 % s'applique aux gains nets retirés des cessions de valeurs mobilières et de droits sociaux conformément à l'article 150-0 A du Code général des impôts et selon les modalités de calculs précisées à l'article 150-0 D du même Code.

Le prélèvement forfaitaire unique est assis sur le montant des plus-values nettes, après imputation des moins-values subies au cours de la même année, puis de celles subies au titre des dix années antérieures et après abattement fixe pour les dirigeants partant à la retraite.

Compte tenu du prix d'acquisition par Madame Fanny LEDUC, deuxième échangiste, identique au prix de cession, aucune plus-value n'est constatée.

<u>DISPOSITIONS DIVERSES</u>

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

TITRES

Les parties se sont respectivement remis les titres de propriété des immeubles échangés. Au surplus, chacun des échangistes est subrogé dans les droits de l'autre pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits et copies authentiques concernant l'immeuble par lui reçu.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a eu lieu sans soulte ; 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 stipulation de soulte.

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.

CERTIFICATION DE CONFORMITE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur DIX (10) pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

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.

M. FRANCOIS Pascal a signé à MARQUISE le 27 juin 2025	
Melle DEPECKER Laurence agissant en qualité de représentant a signé à MARQUISE le 30 juin 2025	
et le notaire Me DAUDRUY NICOLAS a signé à MARQUISE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE TRENTE JUIN	

Copie authentique sur 18 pages comprenant 5 barres tirées dans les blancs.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute

