

Département	Service	Date	1	2	3
Destination Département	Partie destinée au rédacteur de l'acte Rédacteur de l'acte				
Service	Nature et date de l'acte				
					Nombre de feuilles utilisées : 14

Acte N° 2812

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE SEPT NOVEMBRE

A AIFFRES (79230), 1050, rue du Petit Fief, au siège de l'office notarial,

Maître Quentin RAIMBAULT 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 79092 et domicilié à AIFFRES (79230), 1050, rue du Petit Fief,

Avec le concours de **Maître Nicoleta MIHALACHE-BARON** notaire associé membre de la société à responsabilité limitée dénommée « **LAURENT MOMPERT, PHILLIPE CHAUMONT, PATRICIA BILLON-MICHAUD ET NICOLETA MIHALACHE-BARON, NOTAIRES ASSOCIÉS** », société détenant des bureaux annexes, et titulaire d'un Office Notarial sis à FONTENAY-LE-COMTE (85200), 3, rue du Général Malet, (CRPCEN 85086),

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique 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.

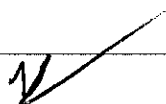
IDENTIFICATION DES PARTIES

CEDANT

La société dénommée **HIPPOCRATE**, Société civile immobilière au capital de 1200 EUROS, ayant son siège social à AIFFRES (79230), 1095, rue du petit fief, identifiée au SIREN sous le numéro 808220081 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIORT.

Ci-après dénommée le « CEDANT ».

Etant ici précisé que le CEDANT déclare être soumis à l'impôt sur les sociétés.



EXTRAIT D'ACTE

N° 2651-2-SD
(01-2018)

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille N°2

CESSIONNAIRE

La société dénommée **SAMPIETRO IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1000 EUROS, ayant son siège social à AIFFRES (79230), 1095, rue du Petit Fief, identifiée au SIREN sous le numéro 991311788 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIORT.

Ci-après dénommée le « CESSIONNAIRE ».

Etant ici précisé que le CESSIONNAIRE déclare être soumis à l'impôt sur les sociétés.

INTERVENTION DU GERANT DE LA SOCIETE DONT LES PARTS SONT CÉDÉES

Monsieur Andrisoa Falitsirofo **RASIDIMANANA**, médecin généraliste, demeurant à PARTHENAY (79200), 4, rue Henri Amirault,

Né à MAJUNGA (MADAGASCAR), le 25 février 1968.

Epoux de Madame Farja RAVELOARISOA,

Marié à TANANARIVE (MADAGASCAR), le 26 mars 1999, retranscrit au Service Central de l'Etat Civil le 30 juin 2011.

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.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société **HIPPOCRATE** est ici représentée par Madame Olimpia Zenovia **COVACIU**, gérant de la société **HIPPOCRATE**, domicilié à PRAILLES LA COUARDE (79370), 29, rue du maître verrier, **AGISSANT** aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale extraordinaire en date du 9 juillet 2025 dont procès-verbal certifié conforme à l'original par la cogérante secrétaire de séance, est ci-annexé

Annexe 1 : délibération SCI HIPPOCRATE

- La société **SAMPIETRO IMMOBILIER** est ici représentée par Madame Andréa Françoise **SAMPIETRO**, président de la société **SAMPIETRO IMMOBILIER**, domicilié à NIORT (79000), 62, rue de Genève, **AGISSANT** aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés en considération de son statut de présidente (article 13 §5 du pacte social) et de seule et unique associée

- Monsieur Andrisoa **RASIDIMANANA** est ici présent.

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

La Société civile immobilière, dénommée « A.B.L. BIS », au capital de 2 300,00 €, dont s'agit aux présentes,

EXTRAIT D'ACTE

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

N° 2651-2-SD
(01-2018)

Département

Service

Date

1

2

3

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille N°3

Ci-après dénommée « LA SOCIETE »

a connu les modifications suivantes :

I.- Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard FAUCHER, notaire à NIORT, le 19 octobre 2007, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée "A.B.L. BIS", dont le siège social a été fixé à AIFFRES (79230), 1055 rue du Petit Fief, pour une durée de 99 ans à compter de son Immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés de NIORT, ayant pour objet :

"L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

*Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société. **

Cette société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT sous le numéro 500 806 914 depuis le 2 novembre 2007.

Le capital social a été fixé la somme de DEUX MILLE TROIS CENTS EUROS (2,300,00 €), divisé en 2.300 parts d'UN EURO chacune, numérotées de 1 à 2.300, intégralement libérées et qui étaient réparties entre les associés de la manière suivante :

- 1 - Monsieur Michel AMUSSAT 990 parts
Numérotées de 1 à 990
- 2 - Mademoiselle Audrey AMUSSAT 110 parts
Numérotées de 991 à 1100
- 3 - Monsieur Michel BONNAC 990 parts
Numérotées de 1101 à 2090
- 4 - Monsieur Julien BONNAC 55 parts
Numérotées de 2091 à 2145
- 5 - Monsieur Armand BONNAC 55 parts
Numérotées de 2146 à 2200
- 6 - Monsieur Michel LAMOUREUX 50 parts
Numérotées de 2201 à 2250
- 7 - Madame Nicole LAMOUREUX 50 parts
Numérotées de 2251 à 2300

Cession de parts du 3 Juillet 2014 :

Aux termes d'un acte reçu par Me Alain JONOUX, notaire à NIORT, le 3 juillet 2014, Monsieur Michel Georges Fernand AMUSSAT et Mademoiselle Audrey Michèle AMUSSAT, ont cédé leurs parts à Monsieur Andrisoa RASIDIMANANA et Madame Fanja Vololoniaina RAVELOARISOA, époux, qui sont désormais associés, au lieu et place des cédants, à savoir :

- Monsieur Andrisoa RASIDIMANANA 550 parts
Numérotées de 1 à 550
- Madame Fanja RASIDIMANANA 550 parts
Numérotées de 551 à 1100

Cession de parts du 26 février 2015 :

Aux termes d'un acte reçu par Jean-Pierre BOUTINEAU, notaire à PRAHECQ, le 26 février 2015, Monsieur Michel Bernard BONNAC, Monsieur Julien André BONNAC et Monsieur Armand Xavier BONNAC, ont cédé leurs parts à la SCI HIPPOCRATE, (dont Monsieur et Madame Marius TIBICHI sont co-gérants et seuls associés), qui est désormais associée, au lieu et place des cédants, à savoir :

La SCI HIPPOCRATE pour 1 100 parts numérotées de 1101 à 2200.

Les statuts n'ont pas fait l'objet d'autre modification.

Un extrait d'immatriculation de la SCI A.B.L. BIS délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce et des Sociétés de NIORT en date du 29 octobre 2025, *est demeuré annexé à la minute du présent acte, après mention.*

Annexe 2 : K-Bis

Un certificat délivré par le Greffier du Tribunal judiciaire de NIORT en date du 31 octobre 2025, *demeuré annexé aux présentes*, indique que ladite société n'est pas en état de redressement ou liquidation judiciaire.

Annexe 3 : CNF

Cession de parts du 11 juillet 2018 :

Aux termes d'un acte reçu par Me Alice GAUFICHON notaire à PRAHECQ, le 11 juillet 2018, Monsieur Michel LAMOUREUX et Madame Nicole LAVAUT son épouse, ont cédé leurs parts à la SCI dénommée « Le 1075 » société immatriculée au RCS de NIORT sous le numéro 840 359 707. La cession portait sur les 100 parts sociales numérotées 2201 à 2300.

Ci-après dénommée la « SOCIETE ».

OBJET ET DUREE DE LA SOCIETE

La SOCIETE, dont l'objet est l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

ASSOCIES ACTUELS

- M. et Mme RASIDIMANANA ;
- SCI Le 1075 ;
- SCI HIPPOCRATE, ce dernier sous la réserve de la démission par assemblée générale en date du 2 septembre 2025, dans le cadre de la présente cession.

GERANCE DE LA SOCIETE

Elle est actuellement gérée par Monsieur Andrisoa RASIDIMANANA, (par suite de la démission de Monsieur Michel AMUSSAT), la SCI HIPPOCRATE, représentée par M. et Mme Marius TIBICHI, co-gérants et seuls associés de ladite société (suite à la démission de Monsieur Michel BONNAC) et Madame Nicole LAMOUREUX, associée de la SCI LE 1075.

Mention ici faite d'une démission acceptée par assemblée générale, de la SCI HIPPOCRATE, intervenue le 2 septembre 2025 ainsi qu'il sera rappelé ci-après.

EXTRAIT D'ACTE

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

N° 2651-2-SD
(01-2018)

Département

Service

Date

1

2

3

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille N°5

CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE

Le capital social de la SOCIETE s'élève à la somme de 2 300,00 €, divisé en DEUX MILLE TROIS CENTS (2 300) parts de UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 2 300 inclus.

CONSTITUTION DU CAPITAL SOCIAL

Il a été constitué de la manière suivante :

- un apport en numéraire, effectué par la société dénommée HIPPOCRATE , à concurrence de MILLE CENT (1100) parts, numérotées de 1101 à 2200 , d'un montant de MILLE CENT EUROS (1 100,00 €), entièrement libéré.
- un apport en numéraire, effectué par la société dénommée Le 1075 à concurrence de CENT (100) parts, numérotées de 2201 à 2300 , d'un montant de CENT EUROS (100,00 €), entièrement libéré.
- un apport en numéraire, effectué par Monsieur et Madame Andrisoa RASIDIMANANA, à concurrence de MILLE CENT (1100) parts, numérotées de 1 à 1100 , d'un montant de MILLE CENT EUROS (1 100,00 €), entièrement libéré.

SITUATION PATRIMONIALE DE LA SOCIETE

Le patrimoine de la SOCIETE comprend :

Désignation du bien Immobilier

Commune d'AIFFRES (DEUX-SÈVRES) 79230

Rue du Petit Fief :

Un terrain à usage de desserte, voirie et parking

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	83	Rue du Petit Fief	00 ha 04 a 40 ca
AE	88	Le Fief del'Ane	00 ha 07 a 75 ca

Total surface : 00 ha 12 a 15 ca

Rappel de Servitudes

Aux termes d'un acte reçu par Me JONOUX, notaire associé à NIORT, susnommé, le 31 juillet 2014, publié au service de la publicité foncière de NIORT le 28 août 2014, volume 2014-P n°5589, il a été stipulé littéralement ce qui suit :

(...)

Ceci exposé il est passé à l'objet des présentes,

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE COMPTE COURANT

Le CEDANT déclare n'avoir aucun compte courant.

PROCEDURE D'AGREMENT :

Aux termes des statuts, et conformément à l'article 1661 du Code Civil, la cession portant sur les parts numérotées de 1 101 à 2 200 appartenant au PROMETTANT ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de la société.

REGIME FISCAL ACTUEL

11

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

RAPPEL DES STATUTS

Les articles « mutation entre vifs-nantissement-réalisation forcée-retrait d'un associé » figurant au TITRE III des statuts de la SOCIETE indiquent les règles applicables aux cessions de parts sociales entre vifs, telles que ci-après littéralement rapportées :

« MUTATION ENTRE VIFS.

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Les parts sont librement cessibles entre associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément des associés représentant les trois/quart des parts sociales.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance. (...) le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation de l'achat (...). »

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu dès avant ce jour une copie des statuts à jour.

Les parties rappellent que la cession de parts n'entraîne pas dissolution de la SOCIETE.

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

- mille cent (1 100) **parts sociales**, de UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 101 à 2 200.

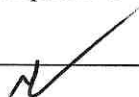
NATURE ET QUOTITE DES PARTS CEDEES

Les parts numérotées de 1101 à 2200 sont cédées :

- par la société HIPPOCRATE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES PARTS ACQUISES

Les parts numérotées de 1101 à 2200 sont acquises :



EXTRAIT D'ACTE

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

N° 2651-2-SD
(01-2018)

Département

Service

Date

1

2

3

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille N°7

- par la société SAMPIETRO IMMOBILIER 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 La SOCIETE, numérotées de 1 101 à 2 200, pour les avoir acquises de Monsieur Julien André BONNAC et Monsieur Armand Xavier BONNAC, aux termes d'un acte authentique reçu par Me Jean-Pierre BOUTINEAU alors notaire à PRAHECQ, en date du 26 février 2015, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

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 NIORT en date du 5 novembre 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 novembre 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 ces documents demeurent ci-annexés.

Annexe 4 : état des inscriptions

TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

En ce qui concerne les parts numérotées 1101 à 2200 acquises par SAMPIETRO IMMOBILIER :

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 qui seront arrêtés le 7 novembre 2025 à proportion des droits attachés aux parts cédées depuis le 1er janvier 2025, premier jour de l'exercice en cours.

Toutefois, la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédés qui seront appréhendés à compter de la date indiquée ci-dessus au titre de l'exercice en cours seront partagés prorata temporis entre le CEDANT et le CESSIONNAIRE en tenant compte du temps pendant lequel, au cours dudit exercice, chacun d'entre eux aura été associé de la SOCIETE.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix (...) pour l'ensemble des parts cédées.

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

PAIEMENT DU PRIX

LA SOCIETE SAMPIETRO IMMOBILIER a payé le prix (...) comptant ce jour, directement au CÉDANT, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

Ainsi que le CÉDANT le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

Le CESSIONNAIRE déclare que le paiement du prix constaté aux termes des présentes a été effectué au moyen de deniers lui appartenant personnellement, ainsi qu'il en a justifié par la remise au notaire soussigné d'une attestation établie par un organisme bancaire indiquant que les fonds provenaient d'un compte ouvert à son nom.

Annexe 5 : attestation origine des fonds

AGREMENT DE LA CESSION

Par une assemblée générale en date du 2 septembre 2025, la collectivité des associés, conformément aux statuts de la SOCIETE :



EXTRAIT D'ACTE

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

N° 2651-2-SD
(01-2018)

Département

Service

Date

1

2

3

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille N°9

- a agréé le CESSIONNAIRE en qualité de nouvel associé (via la clause de substitution insérée);

- autorise la modification des statuts en substituant le CESSIONNAIRE au CEDANT dans les limites de la présente cession sous condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la SOCIETE.

Un extrait du procès-verbal, contentant consignation de la décision, certifié exact par le gérant, est ci-annexé.

Annexe 6 : PV AG

INTERVENTION DU GERANT

Monsieur Andrisoa RASIDIMANANA, gérant de la SOCIETE, après avoir pris connaissance du présent acte tant par lui-même que par la lecture qui lui en a été donnée avant signature intervient à l'effet de confirmer que la SOCIETE n'a reçu ni opposition ni signification de nantissement.

Il déclare, en outre, qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le notaire a indiqué, dès avant ce jour, au CESSIONNAIRE, qu'une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.

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

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

OPPOSABILITE A LA SOCIETE

Monsieur Andrisoa RASIDIMANANA, agissant en qualité de co-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.

En effet la présente cession de parts ne concerne pas la majorité des parts de la société civile immobilière ABL BIS et ne rend pas le cessionnaire associé majoritaire de cette société.

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

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.

De son côté, le CEDANT déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;

- 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 ;

- que la SOCIETE émettrice des parts cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

DECLARATIONS FISCALES

REPARTITION DES RESULTATS DE L'EXERCICE EN COURS

Le résultat fiscal de l'exercice en cours devra être déclaré en totalité par le CESSIONNAIRE.

Toutefois, et sans que ce soit opposable à l'administration fiscale, CEDANT et CESSIONNAIRE s'engagent à faire une répartition entre eux du résultat comptable et fiscal de l'exercice en cours au **prorata du temps** de jouissance et à régler directement entre eux toutes conséquences financières.

IMPOSITION SUR LA PLUS-VALUE

La présente cession :

- porte sur les parts de la société « A.B.L. BIS », 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 PARTHENAY (79201 CEDEX – CS 30029) 4 RUE DE LA CROIX D'ALPIN ;

- 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.

EXTRAIT D'ACTE

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

N° 2651-2-SD
(01-2018)

Département

Service

Date

1

2

3

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille N°11

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.

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 dont les parts sont cédées au présent acte est une personne morale à prépondérance immobilière qui ne relève pas des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- 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 ne pas prendre à sa charge, directement ou indirectement, les dettes contractées par la société auprès du CEDANT.

Droit d'enregistrement :

(...)

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 :

"TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL

(...)

CAPITAL SOCIAL
TOTAL DES APPORTS

(...)

CAPITAL



Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLE TROIS CENTS EUROS (2 300,00 €) et il est divisé en 2300 parts sociales de 1,00 € chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 2300, et attribuées, savoir :

- Monsieur Andrisoa RASIDIMANANA 550 parts : de 1 à 550,
- Madame Fanja RASIDIMANANA 550 parts : de 551 à 1100,
- La SAS SAMPIETRO IMMOBILIER 1100 parts : de 1101 à 2200
- La SCI « Le 1075 » 100 parts : de 2201 à 2300."

DEMISSION DU CO-GÉRANT

La SCI HIPPOCRATE, via son mandataire social Mme TIBICHI susnommée, déclare qu'aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 2 septembre a été présentée et acceptée aux associés de la SOCIETE la démission de ses fonctions de gérant de ladite société, à compter de ce jour, conformément à la troisième résolution de ladite assemblée.

Le CÉDANT déclare renoncer à toute indemnité de toute nature liée à cette démission.

Conformément aux statuts de la SCI, convocation de l'assemblée générale devra être faite en vue de nommer un nouveau co-gérant, à l'initiative du CESSIONNAIRE.

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



EXTRAIT D'ACTE

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

N° 2651-2-SD
(01-2018)

Département

Service

Date

1

2

3

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille N°13

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 et font partie intégrante de la minute.

Chacune d'elles est revêtue d'une mention signée par le notaire soussigné ; toutefois si les feuilles des annexes sont, lors de la signature par les parties, réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition, il n'y a pas lieu d'apposer sur les annexes la mention prévue à l'article 22 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971, modifié par le décret n° 2005-973 du 10 août 2005.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

(...)

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 NIORT, 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, ainsi qu'il a été constaté ci-dessus aux termes de l'intervention du cogérant.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

AFFIRMATION DE SINCERITE



EXTRAIT D'ACTE

N° 2651-2-SD
(01-2018)

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille N°14

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 sur DIX-SEPT (17) pages.

FAIT à AIFFRES, en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Après avoir spécialement approuvé :

Mots rayés : néant

Chiffres nuls : néant

Blancs barrés : néant

Lettres rayées : néant

Lignes rayées : néant

Renvois : néant

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le notaire soussigné certifie :

- que la présente copie destinée aux besoins de l'enregistrement des formalités au greffe, délivrée PAR EXTRAIT sur QUINZE (15) pages, est conforme à la minute et à la copie authentique et approuve aucun renvoi ni mot nul ;



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET
L'ENREGISTREMENT
N°001
Le 18/12/2025 Dossier 2025 00035442, référence : 7904P01 2025 N 01585
Enregistrement : 2500 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Deux mille cinq cents Euros
Montant reçu : Deux mille cinq cents Euros

Awa KONE
Contrôleuse des Finances
Publiques