

VF
13009



1300946801
VF/VF/

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
ETAMPES
Le 23/04/2026 Dossier 2026 00007633, référence 9104P61 2026 N 01131
Enregistrement : 25 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE TROIS AVRIL**

A MASSY (Essonne), 17 Mail Atlantis, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Virginie FRANC, Notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « OFFICE NOTARIAL CORNELLI et GOBRON », titulaire d'un Office Notarial à MASSY (Essonne) 17 Mail Atlantis, identifié sous le numéro CRPCEN 91055,

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

Madame Julie Marie Gisèle Lucienne DUMONT, ostéopathe, demeurant à BARBIZON (77630) 8 rue du Grand Cléau.

Née à MONTMORENCY (95160) le 14 février 1984.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ici présente.

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

D'UNE PART

Monsieur Silvério DA COSTA JULIAO, retraité, époux de Madame Maria Donzilia FERREIRA DOMINGUES JULIAO, demeurant à VIGNEUX-SUR-SEINE (91270) 20 place des Quatre Saisons.

Né à ILHAVO (PORTUGAL) le 20 août 1951.

Marié à la mairie de ILHAVO (PORTUGAL) le 27 août 1977 sous le régime légal portugais de la Communauté réduite aux acquêts.

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

De nationalité portugaise.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ici présent.

Madame Maria Donzilia FERREIRA DOMINGUES JULIAO, retraitée, épouse de Monsieur Silvério DA COSTA JULIAO, demeurant à VIGNEUX-SUR-SEINE (91270) 20 place des Quatre Saisons.

Née à ILHAVO (PORTUGAL) le 14 novembre 1957.

Mariée à la mairie de ILHAVO (PORTUGAL) le 27 août 1977 sous le régime légal portugais de la Communauté réduite aux acquêts.

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

De nationalité portugaise.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ici présente.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE**.

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20),
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant le CEDANT

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

Concernant le CESSIONNAIRE

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

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Constitution

Aux termes d'un acte sous signatures privées, en date du 12 janvier 2020, régulièrement enregistré,

Il a été constitué une **Société Civile Immobilière dénommée 4J**, ayant son siège social à L'HAY LES ROSES, 56 rue de Fresnes, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet *« la construction ou l'acquisition, ainsi que l'administration et la gestion civile d'un ensemble immobilier, en vue de sa division par fractions, destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance. Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son développement et, à titre exceptionnel, la vente de tout bien meuble ou immobilier ; et notamment l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires et la conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non et, à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des associés »*.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CRETEIL, sous le numéro 882921596, depuis le 16 avril 2020.

La société est actuellement gérée par :

Madame Julie DUMONT, née le 14 avril 1984 à MONTMORENCY, demeurant à BARBIZON (77630) 8 rue du Grand Cléau ; associée, *cédant aux présentes*.

Madame Mélyny JULIAO, née le 12 juin 1988 à ATHIS MONS, demeurant à DRAVEIL (91210) 7 rue Waldeck Rousseau ; *associée*.

Monsieur Steeve JULIAO, né le 16 juillet 1979 à SEVRES, demeurant à DRAVEIL (91210) 7 rue Waldeck Rousseau ; *associé*.

Monsieur Joao FERREIRA COSTA, né le 11 octobre 1984 à ILHAVO, demeurant à DRAVEIL (91210) 7 rue Waldeck Rousseau ; *associé*.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 400,00 Euros, divisé en 400 parts, de 1,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 400, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Madame Julie DUMONT, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).
- Madame Mélyny JULIAO, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 101 à 200, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).
- Monsieur Steeve JULIAO, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 201 à 300, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).
- Monsieur Joao FERREIRA COSTA, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 301 à 400, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).

STATUTS

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

REGIME FISCAL ACTUEL

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

CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article 18-1 des statuts, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession portant sur les parts numérotées 1 à 100 appartenant à Madame DUMONT ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément de la société dans les conditions suivantes :

« les parts sociales ne peuvent être cédées à titre onéreux ou gratuit, à un associé, à un tiers, à un ascendant, à un descendant, ou entre conjoints ou partenaires qu'avec l'agrément des associés. »

IMMEUBLE(S) DETENU(S) PAR LA SOCIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe PERRIN, notaire à ATHIS-MONS les 18 avril et 30 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de l'Essonne le 27 juillet 2020 volume 2020 P numéro 5655.

La société « 4J » a acquis de Monsieur Marc Marcel Julien SAINT-MARCOUX, l'immeuble suivant :

DESIGNATION**A DRAVEIL (ESSONNE) 91210 7 Rue Waldeck Rousseau,**

Une maison à usage d'habitation composée :

- D'un rez-de-chaussée formant une grande pièce séjour avec une cuisine ouverte aménagée et équipée
- D'un premier étage composé de trois chambres, salle de bains et water-closets.
- Grenier non aménagé

Au fond, un bâtiment sur toute la largeur comprenant un garage, une cave au sous-sol,

. au rez-de-chaussée : séjour, cuisine aménagée et équipée

. à l'étage : une grande chambre, salle de bains, water-closets.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	164	7 RUE WALDECK ROUSSEAU	00 ha 02 a 79 ca

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (445.000,00 €) payé comptant et quittancé dans l'acte ; en totalité au moyen d'un prêt hypothécaire consenti par la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir reçu dès avant ce jour, une copie de cet acte.

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **CEDANT** déclare que la société ne souscrit pas actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 091 201 26 00035, le 12 février 2026.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaittent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme.

La majorité des parts de la société n'est pas cédée et en toute hypothèse la présente cession ne conduit pas l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société.

PRET CONTRACTE PAR LA SOCIETE

Pour financer l'acquisition ci-dessus, la société « 4J » a, contracté auprès de la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, un prêt d'un montant de QUATRE CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (445 000,00 EUR), remboursable sur une durée de 240 mois avec intérêts au taux de 1,020 % l'an, par mensualités constantes d'un montant de 2.050,50 euros (hors assurance), payables à terme échu.

En garantie du remboursement de ce prêt, des intérêts et de tous frais accessoires, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au bureau des hypothèques de l'Essonne le 27 juillet 2020 volume 2020 V numéro 3001.

Le cessionnaire reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie de cet acte ainsi que du tableau d'amortissement.

Un courrier annexé, en date du 25 mars 2026 de la **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS**, indique l'accord de la mainlevée de l'engagement de caution solidaire donné par Madame Julie DUMONT.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Une fiche d'immeuble obtenue à la date du 20 mars 2026, a révélé l'inscription de privilège de prêteur de deniers sus visée.

Ladite inscription étant maintenue sur le bien ci-dessus désigné.

Le **CEDANT** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

Les parties décident, qu'elles se sont rapprochées à l'effet de définir la portée, la nature et les modalités de la présente cession et déclarent et reconnaissent :

- Avoir négocié les conditions des présentes de bonne foi,
- Avoir reçu toutes informations nécessaires durant la phase de négociation,
- S'être communiqués les informations d'une importance déterminante pour le consentement de l'autre partie et que cette dernière pouvait légitimement ignorer.

Il est en conséquence, convenu ce qui suit :

CESSION DE PARTS

1/ A Monsieur Silvério DA COSTA JULIAO

Madame Julie DUMONT cède et transporte, par les présentes, à Monsieur Silvério DA COSTA JULIAO, qui accepte, sous garanties ordinaires et de droit, la pleine propriété de **50 (cinquante) parts sociales**, de 1 euros chacune, portant les numéros **1 à 50**, qu'elle possède sur la société « 4J », ci-dessus visée, et intégralement libérées.

2/ A Madame Maria Donzilia FERREIRA DOMINGUES JULIAO

Madame Julie DUMONT cède et transporte, par les présentes, à Madame Maria Donzilia FERREIRA DOMINGUES JULIAO, qui accepte, sous garanties ordinaires et de droit, la pleine propriété de **50 (cinquante) parts sociales**, de 1 euros chacune, portant les numéros **51 à 100**, qu'elle possède sur la société « 4J », ci-dessus visée, et intégralement libérées.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT** :

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

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

Dès cette date, il en aura la jouissance par la possession réelle.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, étant toutefois entendu que la cession ne sera opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT EUROS (100,00 EUR)**
Dont le paiement a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

GARANTIE DE PASSIF

Le prix ci-dessus a été fixé en considération de l'actif et du passif de la société à la date de ce jour.

Le **CEDANT** déclare :

- que la société n'a aucun passif social et notamment aucun prêt en cours ni découvert bancaire autres que ceux relatés le cas échéant aux présentes ;
- que la société a réglé l'ensemble des factures antérieures à ce jour ;
- que le patrimoine de la société ne fait l'objet d'aucune prise de garantie autre que celles pouvant le cas échéant être relatées aux présentes ;
- que la société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers, des associés ou des gérants ;
- que le gérant n'a lui-même donné à ce jour aucune garantie quelconque pour l'exécution d'engagements contractés par la société ;
- que la société a toujours respecté la législation fiscale ; qu'elle est présentement à jour de toutes obligations pécuniaires quelconques découlant de son application et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible ;
- qu'il existe des comptes courants d'associés dont celui relaté aux présentes.

DECISION D'AGREMENT

Aux termes d'une délibération en date du 23 mars 2026, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, et a déclaré agréer Monsieur et Madame DA COSTA JULIA, **cessionnaire**, en qualité de nouveaux associés.

L'assemblée a également autorisé, sous condition suspensive de la réalisation des présentes, la modification des statuts en vue de prendre en compte les effets de la présente cession.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant initial de neuf mille quatre cent quarante-huit euros et soixante et un centimes (9 448,61 eur), constitué lors de la création de la société.

Ce compte-courant a été complété de la manière suivante : remboursement de l'emprunt souscrit par la société auprès de la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS pour arriver, au jour de la cession, à un montant en capital, **déterminé forfaitairement entre les parties**, de trente mille six cent huit euros (30 608,00 eur).

CESSION DE CREANCE

Le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, sa créance contre la société, qui en paie le montant ce jour, le **CEDANT** en donnant bonne et valable quittance.

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

DONT QUITTANCE

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

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Steeve JULIAO, co-gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la cession ;
- accepter la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que le prix des parts sociales et du compte courant d'associé a été acquitté au moyen de fonds communs ; et à ce titres la valeur des parts est commune.

LE CONJOINT du CESSIONNAIRE, déclare conformément à l'article 1832-2 du code civil:

- Avoir été averti du projet de cession de la présente société et de sa faculté de prendre, à cette occasion la qualité d'associé, le tout conformément à la loi.

- Ne pas prendre la qualité d'associé, se réservant la faculté de la solliciter ultérieurement, mais alors sous la réserve de l'agrément qu'elle devra obtenir de la collectivité des associés, en application de la clause spéciale des statuts prévue à cet effet, dont elle déclare avoir parfaite connaissance pour lui avoir été communiquée lors de la notification du projet.

MODIFICATION DES STATUTS

Comme conséquence de la présente cession, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant la souscription des parts composant le capital social.

Cette modification sera réalisée par les soins du Notaire soussigné.

Par suite de la présente cession, les statuts seront modifiés, savoir :

Ancienne version :

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 400,00 Euros, divisé en 400 parts, de 1,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 400, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- *Madame Julie DUMONT, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).*
- *Madame Mélyny JULIAO, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 101 à 200, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).*
- *Monsieur Steeve JULIAO, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 201 à 300, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).*
- *Monsieur Joao FERREIRA COSTA, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 301 à 400, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).*

Nouvelle version :

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 400,00 Euros, divisé en 400 parts, de 1,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 400, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- *Monsieur Silvério DA COSTA JULIAO, titulaire de 50 parts sociales, numérotées de 1 à 50, intégralement libérées pour un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).*
- *Madame Maria Donzilia FERREIRA DOMINGUES JULIAO, titulaire de 50 parts sociales, numérotées de 51 à 100, intégralement libérées pour un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).*
- *Madame Mélyny JULIAO, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 101 à 200, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).*
- *Monsieur Steeve JULIAO, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 201 à 300, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).*

- Monsieur Joao FERREIRA COSTA, titulaire de 100 parts sociales, numérotées de 301 à 400, intégralement libérées pour un montant de CENT EUROS (100,00 EUR).

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera :

- publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales ;
- accomplir les formalités requises via le guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession

Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de CRETEIL auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

Le présent acte est soumis à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 2 7° du Code général des impôts.

En vue de cette formalité, le **CEDANT** déclare :

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que les droits applicables sur le prix de la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

L'assiette des droits de mutation est de CENT EUROS (100,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale 100,00	x 5,00 %	=	0,00
Frais d'assiette 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00
Le minimum de perception est de 25 Euros			25,00

PLUS-VALUES

Le **CEDANT** déclare avoir été averti par le notaire soussigné que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts. Par suite, la plus-value taxable, si elle

existe, doit être déclarée et payée au service de l'enregistrement lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte sous seing privé en date du 12 janvier 2010 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de cent euros (100,00 eur).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

- Que s'agissant de parts sociales il ne peut, pour la détermination de la plus-value, majorer le prix d'acquisition du montant correspondant à des dépenses de travaux.
- Que compte tenu du régime spécifique de ces sociétés, la loi fiscale retient comme prix d'acquisition de ces parts :
 - leur valeur d'acquisition majorée de la quote-part des bénéfices de la société déjà taxés à l'impôt sur le revenu de l'associé, antérieurement à la cession et pendant la période d'application de ce régime ;
 - des pertes afférentes à des entreprises exploitées par la société ou le groupement en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler.

Le prix d'acquisition des parts doit également être majoré de la quote-part des bénéfices de la société revenant à l'associé, n'ayant pas fait l'objet d'une imposition effective en application d'une disposition par laquelle le législateur a entendu accorder un avantage fiscal définitif. Ce prix d'acquisition doit être par ailleurs minoré, d'une part, des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu octroyer un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : MELUN 20 Quai Hippolyte Rossignol 77000 MELUN .

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du **CESSIONNAIRE**.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile sus visé.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Il est rappelé que, conformément aux articles L 561-2-2 et R 561-55 et suivants du Code monétaire et financier, le ou les représentants de la société ont l'obligation de déclarer, l'identité des bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle que ces bénéficiaires exercent sur la société.

Le bénéficiaire effectif est défini comme toute personne physique détenant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, ou, à défaut, toute personne exerçant un contrôle sur ses organes de direction et de gestion. En l'absence d'identification possible d'un bénéficiaire effectif selon ces critères, le ou les représentants légaux de la société sont désignés comme tels.

Le notaire informe les parties que, dans la mesure où la présente opération entraîne une modification des informations relatives aux bénéficiaires effectifs précédemment enregistrées par le greffe, le ou les représentants de la société doivent faire procéder à une déclaration modificative dans un délai de 30 jours à compter des présentes, auprès du greffe du tribunal de commerce ou, le cas échéant, du greffe du tribunal des activités économiques, via le guichet unique des formalités d'entreprise.

Il est rappelé que l'absence de déclaration ou la déclaration d'informations inexactes ou incomplètes est passible de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende pour les personnes physiques, et de 37 500 euros pour les personnes morales, en application de l'article L 574-5 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques coupables de cette infraction encourent également des peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (articles 131-26 et 131-27 du Code pénal). Les personnes morales déclarées responsables pénalement s'exposent aux sanctions prévues par l'article 131-39 du Code pénal, notamment la dissolution, la mise sous surveillance judiciaire, l'exclusion des marchés publics, l'interdiction de procéder à une offre au public de titres financiers ou de faire admettre leurs titres aux négociations sur un marché réglementé, ainsi que la publication de la décision de condamnation.

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 : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

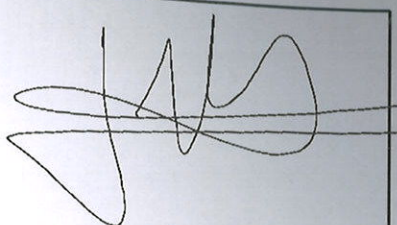
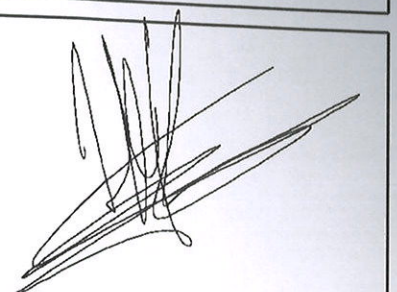
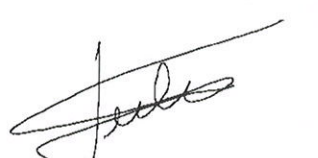
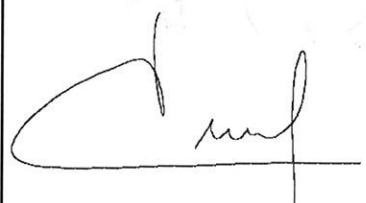
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. JULIAO Steeve a signé à MASSY le 03 avril 2026	
Mme JULIAO Maria a signé à MASSY le 03 avril 2026	
M. DA COSTA JULIAO Silvério a signé à MASSY le 03 avril 2026	
Mme DUMONT Julie a signé à MASSY le 03 avril 2026	
et le notaire Me FRANC VIRGINIE a signé à MASSY L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE TROIS AVRIL	

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur 16 pages, sans renvoi ni mot nul.

*Les présentes reliées par un procédé
empêchant toute substitution ou addition
sont signées à la dernière page, en application
du décret 71941 du 26.11.71 ART9-15*

