

ACTE DU 19 NOVEMBRE 2025

CESSION DE PARTS
DE LA SOCIETE 205 LETYE

**Par Monsieur DRIER à Mesdames LE NEANNEC
Et par Madame Tiphanie LE NEANNEC
à Madame Sylvie LE NEANNEC**

1000413

ABM

Aurélie Bracq-Merlen
NOTAIRE ASSOCIÉE



Notaires
de France

100041309
AB/AB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX NEUF NOVEMBRE**

A HEM (Nord), 115 rue Jules Guesde, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Aurélie BRACQ-MERLEN, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « ETUDE LA PROVIDENCE », titulaire d'un Office Notarial à HEM (59510), 115 rue Jules Guesde, identifié sous le numéro CRPCEN 59317,

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE PARTS SOCIALES
SOCIETE DENOMMEE « 205 LETYF »

IDENTIFICATION DES PARTIES

CEDANTS

1/ Monsieur Farid DRIES, demeurant à HEM (59510) 85 rue de la Colline.

Né à ROUBAIX (59100) le 6 août 1993.

Divorcé, non remarié, de Madame Tiphanie Marie Mirabelle LE NEANNEC aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats déposée au rang des minutes de Maître Mathieu CHENY, notaire à BOIS-GUILLAUME (76230), le 28 octobre 2025.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent mais représenté à l'acte par Madame Léa PAILLART, collaboratrice au sein de l'Etude La Providence, sise à HEM, 115 rue Jules Guesde, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration demeurée ci-annexée.

*Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable le **CEDANT**, s'agissant de :*

- la nue propriété des parts numérotées de 1 à 50,*
- et l'usufruit des parts numérotées de 51 à 100.*

2/ Madame Tiphanie Marie Mirabelle LE NEANNEC, demeurant à HEM (59510) 85 rue de la Colline.

Née à CROIX (59170) le 17 février 1993.

Divorcée, non remariée, de Monsieur Farid DRIES aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats, déposée au rang des minutes de Maître Mathieu CHENY, notaire à BOIS-GUILLAUME (76230), le 28 octobre 2025.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

*Ci-après dénommée aux présentes sous le vocable le **CEDANT**, s'agissant de l'usufruit de la part numérotée 1.*

D'UNE PART

CESSIONNAIRES

1/ Madame Tiphanie Marie Mirabelle **LE NEANNEC**, demeurant à HEM (59510) 85 rue de la Colline.

Née à CROIX (59170)

le 17 février 1993.

Divorcée, non remariée, de Monsieur Farid **DRIES** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats, déposée au rang des minutes de Maître Mathieu CHENY, notaire à BOIS-GUILLAUME (76230), le 28 octobre 2025.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

*Ci-après dénommée aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE** s'agissant de la nue propriété des parts numérotés 2 à 50, et de l'usufruit des parts numérotées de 51 à 100.*

2/ Madame Sylvie Aline Michèle **CAVRIL**, demeurant à HEM (59510) 196 rue de la Vallée.

Née à ROUBAIX (59100), le 20 juillet 1967.

Veuve de Monsieur Yannick Marie Bertrand **LE NEANNEC** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Est présente à l'acte.

*Ci-après dénommée aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE** s'agissant de la nue propriété de la part numérotée 1 à acquérir auprès de Monsieur **DRIES**, et de l'usufruit de la part numérotée 1 à acquérir auprès de Madame Tiphanie **LE NEANNEC**.*

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 Monsieur Farid DRIES

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

Concernant Madame Tiphanie LE NEANNEC

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

Concernant Madame Sylvie CAVRIL

- Extrait d'acte de naissance.
- 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 PREALABLE

1. Constitution de la société

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 13 septembre 2016, il a été constitué entre :

- Monsieur Yannick LE NEANNEC, né à ROUBAIX (59100), le 20 février 1966, époux de Madame Sylvie Aline Michèle **CAVRIL**.
- Madame Tiphanie Marie Mirabelle **LE NEANNEC**, susnommée.
- Monsieur Farid **DRIES**, susnommé.

Une société civile immobilière dénommée "SCI 205 LETYF" au capital de DEUX CENT SOIXANTE EUROS (260,00 EUR), divisée en 100 parts sociales de DEUX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (2,60 EUR) chacune.

Ces parts numérotées de 1 à 100 ont été attribuées de la manière suivante :

- 1° à Monsieur Yannick LE NEANNEC, 49 parts
- 2° à Madame Tiphanie LE NEANNEC, 50 parts
- 3° à Monsieur Farid DRIES, 1 part.

La société a été constituée pour une durée de 24 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce.

La société a été immatriculée le 22 septembre 2016 auprès du Registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE, sous le numéro 822 688 487.

Le capital social s'élevait à DEUX CENT SOIXANTE EUROS (260,00 EUR).

2. Cession de parts sociales

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 05 août 2017, il a été procédé à la cession par Monsieur Yannick LE NEANNEC au profit de Monsieur Farid DRIES, susnommé, des 49 parts sociales de la société dénommée "205 LETYF" moyennant le prix de cession de CENT TRENTE EUROS (130,00 EUR).

3. Caractéristiques de la société

La société a la forme d'une société civile.

Sa dénomination est la suivante : " 205 LETYF".

Son siège social a été fixé à HEM (59510), 196 Rue de la Vallée.

Objet social : La société a pour objet : « L'acquisition et la gestion par voie de location non meublée ou de mise à disposition des associés, de tout pour partie d'un immeuble sis à 205 Rue de la Vallée, 59510 HEM, puis si l'opportunité s'en présentait, de tout bien et droit immobilier susceptible de valoriser cet immeuble ou de faciliter son utilisation par ses occupants (et notamment de tout immeuble mitoyen et de tout emplacement de stationnement situé à proximité), ainsi que toute opération civile pouvant se rattacher directement à cet objet. »

A toutes fins utiles, il est ici précisé que, par suite de divisions cadastrales et de la cession d'une partie du bien immobilier, l'adresse du bien est désormais la suivante : 85 rue de la Colline à HEM.

La gérance est assurée par Madame Tiphane LE NEANNEC.

4. Répartition actuelle du capital social

Les statuts stipulent que, par suite de la cession ci-dessus visée, le capital social de la société est désormais réparti entre les associés comme suit :

Nom et prénom de l'associé	Parts	Répartition
Mme LE NEANNEC Tiphane	50	Parts 1 à 50 en usufruit et parts de 51 à 100 en nue-propiété.
M. DRIES Farid	50	Parts 1 à 50 en nue-propiété et parts 51 à 100 en usufruit.

5. Régime fiscal

La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

CECI EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit à la cession de parts de la société "205 LETYF".

CESSION DE PARTS

1/ Cession par Monsieur Farid DRIES :

Monsieur Farid DRIES, cédant, cède par les présentes, aux cessionnaires ci-dessous visés, qui acceptent, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, les droits détenus en démembrement de propriété sur les CENT (100) parts sociales qu'il possède dans la société « 205 LETYF », ci-dessus visée, intégralement libérées, savoir :

- La nue propriété de la part numérotée 1 au profit de Madame Sylvie LE NEANNEC
- Les parts numérotées 2 à 50 en nue-propiété et les parts numérotées 51 à 100 en usufruit au profit de Madame Tiphane LE NEANNEC.

Au moyen de la présente cession, le cédant subroge le cessionnaire dans tous ses droits et actions envers la société émettrice, attachés aux parts cédées.

2/ Cession par Madame Tiphanie LE NEANNEC :

Madame Tiphanie LE NEANNEC, cédant, cède par les présentes, au profit de Madame Sylvie LE NEANNEC, qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, l'usufruit de la part sociale numérotée 1 qu'elle possède dans la société « 205 LETYF », ci-dessus visée, intégralement libérée.

Au moyen de la présente cession, le cédant subroge le cessionnaire dans tous ses droits et actions envers la société émettrice, attachés à la part cédée.

ORIGINE DE PROPRIETE

S'agissant de Monsieur DRIES :

Le cédant est propriétaire des parts faisant l'objet de la présente cession, par suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de la constitution de la société en rémunération de son apport en numéraire et des actes de cession de parts dont il est fait mention ci-dessus au paragraphe "EXPOSE PREALABLE".

S'agissant de Madame LE NEANNEC :

Le cédant est propriétaire des parts faisant l'objet de la présente cession, par suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de la constitution de la société en rémunération de son apport en numéraire.

TRANSFERT DE PROPRIETE ET JOUISSANCE

Le cessionnaire aura la propriété des parts cédées à compter de ce jour et jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts.

Il participera ou contribuera aux résultats sociaux qui seront arrêtés audit jour à proportion des droits attachés aux parts cédées depuis le 1^{er} janvier 2025, premier jour de l'exercice en cours.

CONDITIONS DE LA CESSION

Les parts sociales présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat. Leur titre résulte des statuts de la société ou de la cession de parts dont une copie a été remise au cessionnaire.

Au moyen de la présente cession, les cédants subrogent le cessionnaire dans tous ses droits et actions vis-à-vis de la société " 205 LETYF".

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

DETERMINATION DU PRIX DES PARTS

Le prix de la présente cession de parts sociales a été déterminé entre les parties de la manière suivante :

VALEUR DE CESSION = Valeur de l'actif net de la société diminué du passif

Valeur de l'actif net social :

Les parties déclarent retenir la valeur de l'immeuble constituant le seul actif social à la date de ce jour de la manière suivante :

Désignation du bien

Un immeuble situé à HEM (59510) – 85 rue de la Colline.
 Cadastre :
 section AS numéro 899 pour une contenance de 71 centiares
 section AS numéro 901 pour une contenance de 4 ares et 15 centiares.

Dont l'estimation réalisée sous la seule responsabilité des parties ressort à un montant de TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (380 000,00 EUR)

La société est propriétaire dudit bien par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte reçu par Maître Nicolas DUCHANGE, notaire à ROUBAIX le 2 décembre 2016 publié au service de la publicité foncière de LILLE 2, le 16 décembre 2016 volume 2016P, numéro 14417.

Observation étant ici faite que le bien était alors de plus grande importance, le surplus ayant fait l'objet d'une vente suivant acte reçu par Maître Aurélie BRACQ-MERLEN, notaire soussigné, en date du 18 octobre 2024.

Les parties déclarent qu'il n'existe aucun autre actif à valoriser au titre de la présente cession.

TOTAL ACTIF : TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (380 000,00 EUR).

Valeur du passif social :

Les **CEDANTS** déclarent qu'il n'existe pas de comptes courants d'associés.

Ils déclarent par ailleurs que le passif social se compose exclusivement du solde restant dû au titre du prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORD DE FRANCE sous le numéro 10001646686, d'un montant de 207.909,00 EUR, productif d'intérêt au taux de 1,45 % l'an, remboursable par mensualités successives d'un montant de 949,22 EUR, et une dernière échéance d'un montant de 949,94 EUR.

Une inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise au profit de la Banque, pour sûreté de la somme en principal de deux cent sept mille neuf cent neuf euros (207 909,00 eur) et des accessoires estimés à QUARANTE ET UN MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGTUN EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (41 581,80 EUR), inscrite au service de la publicité foncière de LILLE 2, le 10 septembre 2021, volume 2021V, n°6053, avec effet jusqu'au 5 juillet 2044

Les **CEDANTS** déclarent qu'il n'existe aucun litige ou contentieux avec le créancier, et que le solde restant dû s'élève à un montant de CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET CINQ CENTIMES (181 094,05 EUR).

Les parties déclarent qu'il n'existe pas d'autre passif.

TOTAL PASSIF : CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET CINQ CENTIMES (181 094,05 EUR)

Valeur nette des parts :

Soit $380.000,00 - 181.094,05 = 198.905,95$ euros

Soit une valorisation par part sociale de : $198.905,95 / 100 = 1.989,05$ EUR.

Observation sur les chiffres communiqués :

Les sommes ci-dessus ont été arrêtées directement entre les parties, au vu de documents comptables établis par les cédants.

Les parties aux présentes reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné de l'incertitude pouvant résulter des chiffres communiqués et, par suite, du caractère approximatif des valeurs ayant servi de base à la détermination du prix.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle du défaut de documents comptables servant de support à l'établissement desdites valeurs.

PRIX DE CESSION – PAIEMENT DU PRIX

1/ CESSION PAR MONSIEUR DRIES :

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES (99 452,49 EUR)** le prix par parts sociales étant de **MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET CINQ CENTIMES (1 989,05 EUR)** lequel prix est ventilé entre les cessionnaires comme suit :

1-1 Cession au profit de Madame Tiphanie LE NEANNEC

La cession au profit de Madame Tiphanie LE NEANNEC intervient moyennant le prix de :

- Pour la nue propriété de **QUARANTE-NEUF (49)** parts sous l'usufruit de Madame Tiphanie LE NEANNEC, lequel est estimé, par application de l'article 669 du Code Général des Impôts, à 70% de la valeur en pleine propriété, soit **68.224,41 EUR**,
soit une nue propriété cédée estimée à 30% et représentant un prix de **VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE-NEUF EUROS ET QUATRE CENTIMES (29 239,04 EUR)**.
- Et l'usufruit de **CINQUANTE (50)** parts estimé, par application dudit article, compte tenu de l'âge de Monsieur Farid DRIES, à 70% de la valeur en pleine propriété, soit un prix de **SOIXANTE-NEUF MILLE SIX CENT SEIZE EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (69 616,74 EUR)**

Soit prix total de QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (98 855,78 EUR).

Païement du prix

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé, soit la somme de **QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (98 855,78 EUR)** comptant, savoir :

- à concurrence de **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)** antérieurement aux présentes et hors la comptabilité de l'Office Notarial, ainsi que le cédant le reconnaît.
- à concurrence de **TRENTE-HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (38 855,78 EUR)** aujourd'hui même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

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

DONT QUITTANCE

1-2 Cession au profit de Madame Sylvie LE NEANNEC

La cession au profit de Madame Sylvie LE NEANNEC intervient moyennant le prix, pour la nue propriété d'une part sociale :

sous l'usufruit de Madame Tiphanie LE NEANNEC, estimé par application de l'article 669 du Code général des impôts retenant une valorisation de 30% de la pleine propriété compte-tenu de l'âge de l'usufruitière, soit **1.392,33 EUR**

Soit pour la nue propriété cédée un prix de **CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (596,71 EUR)**.

Païement du prix

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé, soit CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (596,71 EUR) comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

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

DONT QUITTANCE

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

2/ CESSION PAR MADAME TIPHANIE LE NEANNEC :

La présente cession, portant sur l'usufruit d'une part sociale, est consentie et acceptée moyennant le prix, valorisé à 70% de la pleine propriété par application de l'article 669 du Code Général des Impôts, compte-tenu de l'âge de Madame Tiphane LE NEANNEC, usufruitière, de **MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (1 392,33 EUR)**.

Paiement du prix

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé, soit MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (1 392,33 EUR) comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

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

DONT QUITTANCE

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance de la situation patrimoniale et financière de la société 205 LETYF.

Les parties conviennent expressément, compte-tenu notamment de la qualité du **CESSIONNAIRE**, de ne prévoir aucune garantie de passif.

Le **CESSIONNAIRE** dûment informé des effets d'une telle renonciation à garantie de passif, déclare faire son affaire personnelle de tout autre éventuel passif qui ne serait pas déclaré à l'acte et décharge expressément le notaire soussigné de toute responsabilité à ce titre.

REPRISE DU PRET ATTACHE AUX PARTS SOCIALES

Le cessionnaire déclare être informé que les parts sociales cédées sont grevées d'un prêt contracté par la société 205 LETYF auprès du CREDIT AGRICOLE, dont le solde restant dû s'élève à CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET CINQ CENTIMES (181.094,05 EUR) à la date de la cession.

La présente cession a été dûment approuvée par le CREDIT AGRICOLE ainsi qu'il résulte d'un document en date du 18 novembre 2025 demeuré ci-annexé, lequel a notamment déclaré ce qui suit :

« Nous donnons notre accord de principe afin de libérer Monsieur DRIES de tout engagement au titre du remboursement de ce prêt et, nous ne nous opposons pas à la cession, par Monsieur DRIES, de la totalité des parts lui appartenant, soit de la nue-propiété des parts numérotées de 1 à 50, et l'usufruit des parts numérotées de 51 à 100.

Nous notons que la nouvelle répartition du capital social après l'acte de cession sera la suivante :

- Madame Tiphonie LE NEANNEC titulaire de 99 parts en pleine propriété
- Madame Sylvie LE NEANNEC titulaire d'1 part sociale en pleine propriété.

Nous n'entendons pas donc procéder à l'exigibilité du remboursement anticipé de cette créance. Nous vous informons que notre garantie hypothécaire sera maintenue.

A réception des nouveaux statuts de la SCI 205 LETYF, nous pourrions demander la suppression de l'assurance emprunteur de Mr DRIES Farid, et procéder à la mise à jour des Associés de la SCI. Selon notre tarification en vigueur, nous prélevons la somme de 200€ au titre de cette opération. »

Le cessionnaire s'engage poursuivre le remboursement dudit prêt, aux mêmes charges et conditions.

MUTATION DES PARTS SOCIALES **AGREMENT - OPPOSABILITE**

Aux termes de l'article dénommé Agrément des statuts, il résulte ce qui suit, littéralement rapporté :

« Les parts sociales sont librement cessibles, ainsi qu'entre un associé et son conjoint. Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

Les parts sociales peuvent être librement cédées ou transmises par un Associé à ses ascendants ou descendants. Toutes les autres cessions ou transmission de parts sociales sont soumises à agrément, selon les conditions et formes prévues aux articles 1861 et suivants du code civil... »

➤ S'agissant de la cession entre Monsieur Farid DRIES et Madame Tiphonie LE NEANNEC, laquelle intervient entre associés de ladite société : celle-ci n'est pas soumise à cette procédure d'agrément.

➤ S'agissant de la cession entre Madame Tiphonie LE NEANNEC et Madame Sylvie LE NEANNEC, sa mère, laquelle intervient entre un associé et son ascendant : celle-ci n'est pas soumise à cette procédure d'agrément.

➤ S'agissant de la cession intervenant entre Monsieur Farid DRIES et Madame Sylvie LE NEANNEC, et portant sur le nue propriété de la part sociale numéro 1 : celle-ci est soumise à la procédure d'agrément.

Sur la demande de Monsieur DRIES, cédant, qui a préalablement agréé le cessionnaire,

Madame Tiphonie LE NEANNEC a déclaré, en sa qualité d'associé, donner son consentement à la présente cession, et agréer Madame Sylvie LE NEANNEC en qualité de nouvel associé.

Par suite l'ensemble des associés a agréé le nouvel associé.

Cet agrément a par ailleurs fait l'objet d'une délibération de l'assemblée générale en date du 19 novembre 2025.

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu :

- Monsieur Farid DRIES
- Madame Tiphanie LE NEANNEC,

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

Ces cessions, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, ne sont opposables aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Les parties confèrent tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de procéder aux formalités inhérentes à la cession auprès du greffe du tribunal de commerce compétent en la matière.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

Tous les associés étant présents ou représentés, ils décident à l'unanimité de modifier la répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède.

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de 260,00 EUROS et il est divisé en 100 parts sociales de 2,60 EUR chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT PARTS (100) et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Madame Sylvie LE NEANNEC	1	1
Madame Tiphanie LE NEANNEC	99	2 à 100

NOMINATION DU GERANT

Tous les associés sont présents ou représentés à l'acte.

Les associés décident, à l'unanimité, de renouveler Madame Tiphanie LE NEANNEC dans ses fonctions de gérant, à compter de ce jour, et ce pour une durée illimitée.

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, au besoin, publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales et effectuera les formalités de publication au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du **CESSIONNAIRE**.

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.

Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE délivré le 19 novembre 2025 est annexé.

Un certificat délivré par le greffe du Tribunal de commerce de LILLE METROPOLE précisant par ailleurs l'absence de procédure collective demeure ci-annexé.

MISE A JOUR DES STATUTS

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession

Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE 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.

DROITS

FISCALITE - FORMALITES

Enregistrement - Le présent acte sera enregistré à la recette des impôts de LILLE.

Fiscalité - Les parties déclarent que la présente cession entre dans le champ d'application de l'article 726 I-1° du Code général des impôts.

Projet de liquidation -

1° / Cession par Monsieur DRIES au profit de Madame Tiphonie LE NEANNEC

$98.855,78 \times 5 \% = 4.942,79 \text{ € arrondi à } 4.943,00 \text{ €}.$

2° / Cessions par Monsieur DRIES et Madame Tiphonie LE NEANNEC au profit de Madame Sylvie LE NEANNEC

$1.989,05 \times 5 \% = 99,45 \text{ € arrondi à } 100,00 \text{ €}.$

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.

S'agissant de Monsieur DRIES :

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant actes suivants :

- Concernant 1 part sociale : acte de constitution en date du 13 septembre 2016, enregistré. La valeur d'origine de cette part est de 2,60 EUR.
- Concernant 49 parts sociales : acte de cession du 5 août 2017, enregistré. La valeur retenue dans l'acte de cession est de 130,00 EUR.

S'agissant de Madame Tiphany LE NEANNEC :

Elle précise être propriétaire de la part sociale objet des présentes suivant l'acte de constitution en date du 13 septembre 2016, enregistré. La valeur d'origine de cette part est de 2,60 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 que la présente cession porte sur les titres d'une société détenant son habitation principale, en conséquence il entend bénéficier de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II du Code général des impôts.

Dans cette hypothèse, l'administration précise que l'exonération ne porte que sur :

- la fraction de l'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale ;
- la quote-part revenant à cet associé.

A ce titre, Monsieur DRIES et Madame LE NEANNEC déclarent occuper la totalité du bien immobilier constituant l'actif social, à titre de résidence principale.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 M.

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : ROUBAIX 35 rue Charles Fourier 59100 ROUBAIX où elle est identifiée sous le numéro 822688487.

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 leurs domiciles respectifs tels qu'indiqués aux présentes.

MEDIATION

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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

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

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

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

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

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

**Mme CAVRIL Sylvie a
signé**

à HEM
le 19 novembre 2025



**Mme LE NEANNEC
Tiphane a signé**

à HEM
le 19 novembre 2025



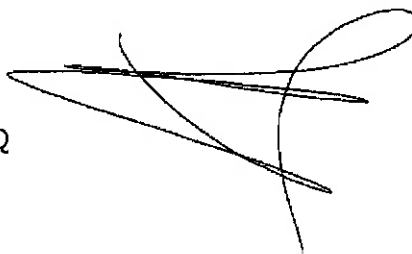
**Mme PAILLART Léa
représentant de M.
DRIES Farid a signé**

à HEM
le 19 novembre 2025



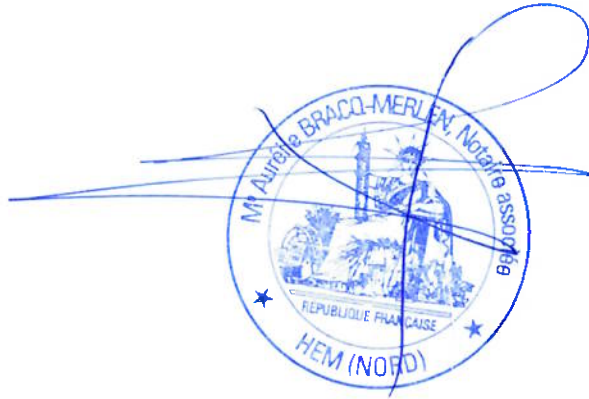
**et le notaire Me
BRACQ-MERLEN
AURÉLIE a signé**

à HEM
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
LE DIX NEUF NOVEMBRE



SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur 18 pages, sans renvoi ni mot nul.



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
LILLE

Le 30/12/2025 Dossier 2025 00039763, référence : 5914P61 2025 N 04675

Enregistrement : 5043 € Pénalités : 0 €

Total liquidé : Cinq mille quarante-trois Euros

Montant reçu : Cinq mille quarante-trois Euros

Marc TREVAUX
Agent Administratif Principal
des Finances Publiques