RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

102897 04
TL/CT/

CESSION DE PARTS SCI 11 COTE PERRIERE

L'AN DEUX MILLE SEPT,
Le VINGT SEPT SEPTEMBRE
A SEYSSEL (Ain), au bureau annexe de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Thierry LAFAY, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle « Thierry LAFAY et Jean-Claude DOGNETON, Notaires », titulaire d'un Office notarial à la résidence de CULOZ (Ain),

A reçu le présent acte contenant " **CESSION DE PARTS SOCIALES** ", à la requête de :

Monsieur Gabriel **NOCERA**, gérant de société, demeurant à CRAN-GEVRIER *(74960) 5 rue du Levant,*
[redacted] le [redacted]
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable " **LE CÉDANT** "

D'UNE PART

CEDANT non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Monsieur Jean-Michel Richard **FAVRE**, architecte, demeurant à [redacted]

De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Mademoiselle Frédérique Elisabeth Marie-Pierre **BLANCHARD**, archite[redacted]

De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

CESSIONNAIRES non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable " **LE CESSIONNAIRE** ".

[redacted]

D'AUTRE PART

Lesquels préalablement à la **CESSION DE PARTS SOCIALES** faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - DESIGNATION DE LA SOCIETE :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry LAFAY, notaire à CULOZ, le 24 juin 2003

il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 11 COTE PERRIERE, ayant son siège social à ANNECY (74000), 24, avenue des Romains, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, 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.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'ANNECY, sous le numéro 440 210 129, depuis le 11 août 2003.

La société est actuellement gérée par M. Jean-Michel FAVRE, cessionnaire aux présentes.

II - CAPITAL SOCIAL :

Le capital social a été fixé à la somme de 1.000,00 Euros, divisé en 10 parts, de 100,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 10, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

M. Gabriel NOCERA, titulaire de 5 parts, numérotées de 1 à 5, ci	5	
Et intégralement libérées, soit		500,00 EUR
M. Jean-Michel FAVRE, titulaire de 5 parts, numérotées de 6 à 10, ci	5	
Et intégralement libérées, soit		500,00 EUR

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

III - CLAUSE D'AGREMENT :

Aux termes de l'article 12, et conformément à l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, les parts numérotées 1 à 5 appartenant à M. Gabriel NOCERA ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de la société.

IV - ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS CEDEES :

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.

V - PATRIMOINE SOCIETAIRE :

DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à ANNECY (HAUTE-SAVOIE) 74000 11, Cote Perrière :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
CD	66	11, côte Perrière	00ha 00a 58ca	S

Désignation des BIENS :

Lot numéro quinze (15) :

Un appartement avec accès par l'escalier commun, comprenant : hall d'entrée, cuisine, chambre,.

Et les cent quarante neuf/mille quatre-vingt dixièmes (149/1090 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Un grenier devant être transformé en appartement,.

Et les cent dix sept/mille quatre-vingt dixièmes (117/1090 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ce bien a été acquis des Cts VACCARI moyennant le prix de 50.000,00 € payé comptant et quittancé dans l'acte, suivant acte reçu par le notaire soussigné, le 24 juin 2003, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 18 août 2003, volume 2003P n° 12031.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L211-4 d du Code de l'urbanisme.

VI - AGREMENT :

M. NOCERA et M. FAVRE étant les seuls associés de la SCI 11 COTE PERRIERE, déclarent expressément agréer la cession au profit de M. FAVRE d'une part, et au profit de Mlle BLANCHARD d'autre part.

EMPRUNT CONSENTI A LA SOCIETE :

Aux termes de l'acte d'acquisition sus relaté du 24 juin 2003, la SCI 11 COTE PERRIERE a emprunté de la **CAISSE DE CREDIT MUTUEL ANNECY BONLIEU LES FINS,** la somme de 90.000,00 € aux conditions suivantes, littéralement rapportées :

Nature du prêt : Prêt immobilier MODULIMMO

Montant du prêt en principal : QUATRE-VINGT DIX MILLE EUROS (90.000 EUR)

[redacted]

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 EUR)

Durée : 180 mois

Remboursement : 180 mensualités de 653,61 €

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 15 août 2003
- dernière échéance au plus tard le : 15 juillet 2018

- Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : QUARANTE MILLE EUROS (40.000 EUR)

Durée : 180 mois

Remboursement : 180 mensualités de 653,61 €

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 15 août 2003
- dernière échéance au plus tard le : 15 juillet 2003

Date de péremption de l'inscription : QUINZE JUILLET DEUX MIL VINGT

Taux, hors assurance, de 3,73 pour cent l'an

En outre, le prêt a été consenti moyennant la caution solidaire des associés, ainsi rappelée :

8. CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Il est précisé que l'expression "le cautionné" désigne le ou les emprunteurs.

La ou les personnes désignées dans les conditions particulières sous "caution" ou "cautions solidaires" s'engagent dans les termes suivants :

***8.1. Montant et nature du crédit cautionné** : le présent cautionnement est délivré en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, que le cautionné doit ou devra à la banque au titre du ou des prêts décrits aux conditions particulières.*

***8. 2. Portée du cautionnement solidaire** : la caution solidaire est tenue de payer au prêteur ce que lui doit et devra le cautionné au cas où ce dernier ne ferait pas face à ce paiement pour un motif quelconque.*

Dans la limite en montant de son engagement, la caution est tenue à ce paiement sans que le prêteur ait:

- à poursuivre préalablement le cautionné,

- à exercer des poursuites contre les autres personnes qui se seront portées caution du cautionné, le prêteur pouvant demander à la caution le paiement de la totalité de ce que lui doit le cautionné.

Pour obtenir ce paiement, le prêteur peut exercer des poursuites judiciaires sur l'ensemble des biens, meubles et immeubles, présents et à venir, de la caution.

La modification ou la disparition de liens de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la caution et le cautionné n'emporte pas libération de la caution.

***8. 3. Connaissance par la caution de la situation du cautionné** : la caution ne fait pas de la situation du cautionné ainsi que de l'existence et du maintien d'autres cautions la condition déterminante de son cautionnement.*

Tant qu'elle restera tenue au titre de son engagement, il appartient à la caution de suivre personnellement la situation du cautionné, le prêteur n'ayant

à ce sujet pas d'obligation d'information envers la caution, à l'exception de celles précisées au paragraphe "Information de la caution".

***8. 4. Limite en montant du cautionnement** : la caution est engagée pour un montant comprenant le principal du prêt cautionné, les intérêts, commissions, frais et accessoires afférents au(x) prêt(s) garanti(s), aux conditions et taux précisés aux présentes. Si l'acceptation de la caution est recueillie par acte sous seing privé, ce montant est précisé par la caution elle-même dans la mention manuscrite qui précède sa signature.*

8. 5. Conséquences du cautionnement à regard des ayants-droit de la caution :

Les ayants-droit de la caution, tels ses héritiers, seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du prêteur de l'exécution du cautionnement, dans les mêmes conditions que la caution.

En conséquence, le prêteur pourra demander à n'importe laquelle de ces personnes le paiement de la totalité des sommes qu'elle aurait été en droit de demander à la caution sans que puisse être imposée au prêteur une division de ses recours entre lesdites personnes.

Au cas de décès de la caution, ses ayants-droit seront tenus des engagements du cautionné en capital, intérêts, frais et accessoires pour les montants restant dus au jour du décès de la caution.

***8. 6. Mise en jeu de la caution** : en cas de défaillance du cautionné pour quelque cause que ce soit, la caution sera tenue de payer au prêteur ce que lui doit le cautionné, y compris les sommes devenues exigibles par anticipation.*

La caution ne pourra se prévaloir de délais de paiement accordés au cautionné.

***8. 7. Recours de la caution - Limites** : du fait de son paiement, la caution dispose contre le cautionné des recours prévus par la loi et pourra bénéficier des droits, actions et sûretés du prêteur à l'égard du cautionné.*

Dès que le prêteur aura été payé de la totalité des sommes dues par le cautionné à quelque titre que ce soit, la caution pourra recevoir tout remboursement du cautionné et exercer tout recours.

***8. 8. Pluralités de garanties** : le présent cautionnement s'ajoute et s'ajoutera à toutes garanties réelles et personnelles qui ont pu ou pourront être fournies au profit du prêteur par la caution, par le cautionné ou par tout tiers.*

***8. 9. Formalités** : toutes demandes et significations seront faites au siège du prêteur.*

***8.10. Information de la caution** : le prêteur est tenu, de part la loi précitée, d'informer la caution de tout incident de paiement caractérisé survenu du fait du cautionné dans l'exécution de ses obligations contractuelles.*

D'autre part, les incidents de paiement caractérisés doivent être déclarés par le prêteur au fichier de la Banque de France prévu par cette loi.

8.11. Article L 312-7 du Code de la Consommation : la caution reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des obligations

[redacted]

incombant au cautionné par suite de l'offre préalable qui lui a été remise pour réflexion.

L'engagement de la caution pourra résulter de la signature du présent acte ou d'un acte séparé.

Dans l'hypothèse d'un acte notarié, il pourra être demandé à la caution de souscrire à l'acte notarié et de se soumettre à l'exécution forcée immédiate dans les mêmes termes que le cautionné.

M. Gabriel NOCERA reconnaît expressément avoir été informé par le notaire soussigné, que malgré la cession des parts sociales au CESSIONNAIRE, il reste tenu solidairement au remboursement du prêt dont les conditions sont ci-avant rapportées.

En conséquence, si la SCI 11 COTE PERRIERE ne remboursait pas tout ou partie du prêt, il devrait payer la totalité des sommes qui seraient réclamées par la BANQUE.

[redacted]

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

CESSION DE PARTS SOCIALES

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Mlle BLANCHARD, qui accepte, 4 parts sociales, numérotées de 1 à 4, qu'il détient dans la Société Civile Immobilière 11 COTE PERRIERE.

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à M. FAVRE, qui accepte, 1 part sociale, numéro 5, qu'il détient dans la Société Civile Immobilière 11 COTE PERRIERE.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire des parts dont il s'agit à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la possession réelle.

Il participera et contribuera aux résultats sociaux à proportion des droits attachés aux parts cédées à compter de ce jour.

A cet effet, le **CEDANT** subroge le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **VINGT ET UN MILLE CENT QUATRE-VINGT QUINZE EUROS (21.195,00 EUR)**

Dont le paiement a lieu de la manière indiquée ci-après.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant initial de cinq mille neuf cent cinquante huit euros (5.958,00 EUR).

DISPENSE DE SIGNIFICATION

Au présent acte, intervient Monsieur Jean-Michel FAVRE, gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel :

- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente cession ;
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte 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.

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 ;
- n'avoir pas 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.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce d'ANNECY 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.

[redacted]

[redacted]

Enregistrement

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, 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 à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

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 déclaré et payée à la recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte notarié sus-analysé en l'origine de propriété le 24 juin 2003 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de mille euros (1.000,00 EUR).

Le **CEDANT** donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 M pour le verser au trésor public.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de ~~ANNECY Cité Administrative 74040 ANNECY CEDEX~~ et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

+ 567,00
Avenue Blanc
Pascal 1.
INF. GN
FB

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 au siège de la société.

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 convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Les parties déclarent expressément se soumettre à la présente clause compromissoire. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de Commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance

en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de Commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre des mesures provisoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente clause, renoncent à toute action devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978, la communication, la recherche et le traitement auprès de l'office de données à caractère personnel vous concernant est obligatoire aux fins d'exercice de ses activités notariales (instruction du dossier, rédaction des actes, suivi avec le client, ...), comprenant la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités de l'office (par exemple, les services du cadastre, les SAFER, les services de l'état civil ou de l'urbanisme des mairies, le service central de l'état civil de Nantes, le livre foncier d'Alsace et de Lorraine, le minutier central des notaires, la caisse des dépôts et consignations, les banques concernées, les greffes, les juridictions et auxiliaires de justice), notamment aux conservations des hypothèques pour les actes soumis à publicité foncière et également l'alimentation de leurs traitements, comptables et fiscaux dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données a pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la réglementation du fait de ses activités notariales.

Cette communication est donc rendue obligatoire.

Certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilière, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes.

Les données à caractère personnel qui seront collectées seront traitées dans le strict respect du secret professionnel et ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous bénéficiez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial dénommé aux présentes via le correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office.

DONT ACTE sur dix pages.

Comprenant **Paraphes**

- renvoi approuvé : - Lan
- barre tirée dans des blanc

[redacted]

- blanc bâtonné : zéro
- ligne entière rayée : zéro
- chiffre rayé nul : un
- mot nul : cinq

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

[redacted]