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

28 FEVRIER 2025

CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SAS 221 SAINT JULIEN/UMACOR

MDA / MDA

100258901

100258901
MDA/MDA
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT HUIT FÉVRIER

A BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts de Seine), 152 Route de la Reine, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Mirellle DAVILA, Notaire associé de la société d'exercice libérale par actions simplifiée dénommée « BERDA-DAVILA NOTAIRES ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 152 Route de la Reine, identifié sous le numéro CRPCEN 92065,

A REÇU le présent acte contenant CESSION D'ACTIONS de la société « 221 SAINT JULIEN » à la requête de :

ONT COMPARU

CEDANT

La Société dénommée **SHAKTI SUD INVESTISSEMENT**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à NICE (06000), 4, rue Docteur Albert Baréty, identifiée au SIREN sous le numéro 951 595 610 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

Représentée par Monsieur François **GAUCHER**, demeurant à [redacted] né à [redacted] le [redacted]

Agissant tant en sa qualité de Président de ladite société, qu'en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par les statuts de ladite société.

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

D'UNE PART

CESSIONNAIRE

La Société dénommée **ASTRA HOLDING**, Société par actions simplifiée au capital de 8.000,00 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 87 rue Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 537 894 578 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Monsieur Haïssam **DIB**, demeurant à [redacted] né à [redacted] le [redacted]

Agissant tant en sa qualité de Président de ladite société, qu'en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 16 des statuts de ladite société.

Ci-après dénommée 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 :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- que la conclusion et l'exécution du présent contrat ne contreviennent ni aux statuts, ni aux décisions des organes délibérants ou mandataires, ni à aucun engagement, décision judiciaire, administrative ou arbitrale leur étant opposable, et dont la violation pourrait entraver la bonne exécution des obligations découlant de l'acte.

Le **CESSIONNAIRE** et son représentant déclarent ne pas être, soit à titre personnel, soit 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 la société SHAKTI SUD INVESTISSEMENT

- Extrait K bis.
- Statuts
- Certificat de non-faillite.
- Etat des nantissements
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société ASTRA HOLDING

- Extrait K bis.
- Statuts
- Certificat de non-faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Le représentant du **CEDANT** déclare que les actionnaires de la société ASTRA HOLDNG n'ont pas fait l'objet d'une sanction pénale d'interdiction d'acquéreur un bien à usage d'hébergement, n'ayant pas encore reçu le bulletin numéro 2 du casier judiciaire des actionnaires.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes. Les extraits kbis de chacune des sociétés, le certificat de non faillite du **CEDANT** ainsi que l'état des nantissements du **CEDANT** sont demeurés ci-annexés.

EXPOSE

Préalablement à la **CESSION D'ACTIONS** faisant l'objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

1°) – CONSTITUTION DE LA SOCIETE « 221 SAINT JULIEN » EN DATE DU 5 JUIN 2023

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à SAINT CLOUD du 5 juin 2023, régulièrement enregistré, a été constituée la société dénommée **"221 SAINT JULIEN"** société par actions simplifiée unipersonnelle, au capital de 1.000,00 €, ayant son siège social à NICE (06000), 4, rue du Docteur Baréty, identifiée au SIREN sous le numéro 953 167 442 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

Capital

Le capital social fixé à 1.000 € est divisé en 1.000 actions d'un (1) euro de valeur nominale chacune, de même catégorie, entièrement libérées, numérotées de 1 à 1.000 attribuées en totalité à l'associé unique, la société dénommée « SHAKTI SUD INVESTISSEMENT», cédante aux présentes.

Durée

La société a été constituée pour 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés soit à compter du 6 juin 2023

Président

Le président de la société dénommée **"221 SAINT JULIEN"** est Monsieur François **GAUCHER**, demeurant à [redacted]

Régime fiscal

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.
Son exercice social se clôture au 31 décembre de chaque année.

Il résulte des statuts ce qui suit littéralement rapporté :

« Article 2 - Objet

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- *L'acquisition, la vente, l'administration, l'exploitation, la gestion et la location de tous biens immobiliers,*
- *La propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation des immeubles ou droits sociaux par tous moyens et notamment par bail et location,*
- *La mise en valeur de ces biens immobiliers par toutes édifications, améliorations et tous travaux,*
- *La vente et revente de tous biens immobiliers ou mobiliers,*
- *L'acquisition, la vente par tous moyens et la gestion de toutes participations ou valeurs mobilières, ainsi que l'exercice de tous les droits attachés à ces participations et valeurs mobilières,*
- *Et généralement, faire toutes opérations industrielles, commerciales, financières, immobilières, ou mobilières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles de favoriser le développement et l'extension des affaires sociales.*

La société peut agir, tant en France qu'à l'étranger, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule soit en participation, association, groupement d'intérêt économique ou société, avec toutes autres sociétés ou personnes et réaliser, sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement les opérations rentrant dans son objet. »

...

Article 12 - Propriété et transfert des actions

« La propriété des actions résulte de leur inscription sur un compte ouvert au nom du titulaire dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi. Une attestation d'inscription en compte sera délivrée à tout associé en faisant la demande.

Les actions sont librement transmissibles. La cession des actions s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par une inscription en ordre chronologique sur un registre paraphé.

L'achat par la Société de ses propres actions est autorisé dans les conditions prévues par la loi. »

La Société ne détient aucun établissement secondaire.

La Société ne détient aucune filiale ni participation.

Elle ne dispose pas de machines ou d'outillage, elle n'emploie aucun salarié.

2°) CESSION DE LA TOTALITÉ DES ACTIONS le 20 juin 2023

Suivant acte de cession sous seings privés en date du 20 juin 2023, la Société dénommée **SHAKTI SUD DEVELOPPEMENT**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1000,00 euros, ayant son siège social au 4 rue Docteur Baréÿ 06000 NICE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 951 589 662, représentée par Monsieur François GAUCHER en sa qualité de Président, a cédé à la société dénommée **SHAKTI SUD INVESTISSEMENT**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à NICE (06000), 4, rue Docteur Albert Baréty, identifiée au SIREN sous le numéro 951 595 610 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE, représentée par Monsieur François GAUCHER, en sa qualité de Président, la totalité des 1000 actions de la société 221 SAINT JULIEN susnommée.

Ladite cession a été régulièrement enregistrée au Service Départementale de l'Enregistrement de Nice le 28 juin 2023 sous la référence 0604P61 2023 N 01294.

3°) ACQUISITION IMMOBILIERE EN DATE DU 9 NOVEMBRE 2023

Aux termes d'un acte reçu par Maître Damien MAERTEN, notaire à PARIS (75007), le 9 novembre 2023,

La société dénommée '221 SAINT JULIEN » a acquis la pleine propriété du bien ci-après désigné :

A BIOT (ALPES-MARITIMES) (06410) 221 Chemin de Saint Julien,

Une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrain attenant.

Ladite maison comprenant :

- Au rez-de-chaussée : trois pièces et une cuisine,
- et à l'étage : quatre chambres, une salle de bains avec W.C
- atelier indépendant

Et le terrain autour en nature de jardin d'agrément

Observation étant ici faite :

- que l'atelier indépendant est délabré et recouvert en éternit,
- que l'on accède à la propriété par deux chemins d'accès.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	66	221 CHE DE ST JULIEN	00ha 07a 50ca
AY	67	221 CHE DE ST JULIEN	00ha 04a 80ca
AY	68	221 CHE DE ST JULIEN	00ha 18a 03ca

Total surface : 00 ha 30 a 33 ca

Ladite propriété formant le lot numéro **UN (1)** du Lotissement dénommé **LES CASTELLINS.**

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

Il est ici précisé que ce bien est le seul actif immobilier de la société 221 SAINT JULIEN.

TRAVAUX EFFECTUES PAR L'ANCIEN PROPRIETAIRE

Il résulte du titre de propriété de la société « 221 SAINT JULIEN » en date du 9 novembre 2023, ce qui suit littéralement rapporté :

*« Le **VENDEUR** déclare qu'il lui a été délivré :*

- un arrêté de permis de démolir portant le numéro PD 00601809B0002 en date du 18 septembre 2009 à l'effet de démolir un mur d'une hauteur de 2,10m et d'une largeur de 24m, formant une division entre les parcelles N°66 et 68,

- un arrêté de déclaration préalable numéro 006 018 08 B 0139 en date du 20 février 2009 à l'effet de créer un nouvel accès et un portail

*Le **VENDEUR** déclare et garantit :*

- qu'il a procédé à la démolition du mur ayant fait l'objet du permis de démolir N° PD 00601809B0002, lequel n'a à sa connaissance fait l'objet d'aucun recours ni retrait,

- qu'il n'a en revanche pas réalisé l'accès et le portail ayant fait l'objet de la déclaration préalable N° 006 018 08 B 0139,

- que les deux autorisations ci-dessus n'ont fait l'objet d'aucune déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ni de l'obtention d'une attestation de non-contestation à la conformité.

- que néanmoins, il n'a pas connaissance de contestation relative aux travaux effectués. »

Le **CESSIONNAIRE** déclare être parfaitement informé de cette situation et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs, portés à la connaissance du notaire soussigné, de servitudes pouvant encore exister à ce jour, à l'exception de celles pouvant éventuellement résulter du cahier des charges du lotissement ci-dessous visé.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT « LES CASTELLINS"

L'immeuble constitue le lot numéro UN (1) du lotissement dénommé "LES CASTELLINS" approuvé suivant arrêté préfectoral du 21 mars 1974 déposé avec le cahier des charges au rang de minutes de Me LACORNE, Notaire à ANTIBES les 23 et 30 avril 1976, publié au premier bureau des hypothèques de ANTIBES le 21 juillet 1976 volume 3745 numéro 3.

Il est indiqué aux termes du titre de propriété de la société « 221 SAINT JULIEN » en date du 9 novembre 2023, ce qui suit littéralement rapporté :

« Précision étant ici faite que certaines dispositions du cahier des charges ne concernent pas le lot nu[redacted]entes et notamment le chapitre DEUX dénommé "DISP[redacted]AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLOTURES, AUX JARDINS"

Le cahier des charges fixant les règles de caractère contractuel du lotissement et les conditions générales des ventes ou locations dans le lotissement a été établi suivant acte sous seings privés en date du 23 avril 1976.

Les statuts de l'association syndicale libre existant entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement ont été établis suivant acte sous seings privés en date du 23 avril 1976. Le propriétaire de l'un ou des lots du lotissement est membre de plein droit de l'association. »

LOTISSEMENT DE PLUS DE DIX ANS –
ABSENCE DE DECISION DES COLOTIS

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans un lotissement dont l'arrêté de lotir a été délivré 21 mars 1974 soit depuis plus de dix ans.

Aucune demande de maintien des règles d'urbanisme n'a été déposée par les colotis, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements d'urbanisme délivrée par le Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme "Jean-Pierre CHAPSEUIL", le 27 février 2007, ci-dessus annexée.

En conséquence, les règles d'urbanisme résultant du règlement de lotissement ont cessé d'être applicables. Néanmoins, toutes les autres dispositions contractuelles résultant du cahier des charges du lotissement subsistent.

Une copie du cahier des charges ainsi que de l'arrêté de lotir a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît.

Il est ici rappelé pour information, que conformément aux dispositions de l'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme, la seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne leur confère pas un caractère contractuel.

Il est ici précisé que le Président de l'Association Syndicale Libre est Madame Patricia HOUSEZ, demeurant à [redacted]

Aux termes d'une note de renseignements en date du 23 juillet 2007, dont l'original demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention (annexe n° 7), il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"Madame ARNOUX est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat. Elle n'a jamais été concernée par les Charges du Castellins."

Cahier des charges

Une copie du cahier des charges a été remise au CESSIONNAIRE dès avant ce jour et demeure ci-annexée, celui-ci déclare vouloir faire son affaire personnelle de toute prescription y stipulée.

Annexe n°1 : Cahier des charges

Association Syndicale Libre

Il est indiqué aux termes du titre de propriété de la société « 221 SAINT JULIEN » en date du 9 novembre 2023, ce qui suit littéralement rapporté :

*« Le **VENDEUR** déclare qu'il existe une association syndicale libre mais que le lot numéro UN (1) objet des présentes n'est pas concerné par les charges, ainsi que cela est confirmé aux termes d'un document établi Monsieur Gérard CRISTAU, trésorier de l'ASL Les Castellins en date du 17 novembre 2022 et dont une copie demeure annexée aux présentes accompagné d'un questionnaire du 17 novembre 2022. ».*

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé le 28 juin 2000.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions règlementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent

à l'égard des colotis.

AUTORISATIONS D'URBANISME

Permis de construire valant division parcellaire en date du 18 octobre 2023

Un permis de construire valant division parcellaire a été obtenu le 18 octobre 2023,

Par la société dénommée « SHAKTI INVEST SAS », Société par actions simplifiée au capital de 750.000,00 €, dont le siège est à SAINT CLOUD (92210), 1, rue Royale, identifiée au SIREN sous le numéro 752 547 091 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Monsieur François **GAUCHER**, demeurant à COLOMBES (92700) 79 rue des Gros Grès.

Sous le PC n° 0060 18 23 B0016 U0602 afin de rénover une bastide du XIX siècle et construire trois maisons individuelles avec piscines et garages.

Une copie est ci-annexée.

Annexe n°2 : Permis de construire

Constat d'affichage

Un procès-verbal de constat d'affichage ci-annexé, a été effectué par Maître Sylvie COHEN, huissier de Justice, sise à NICE, 7, rue Grimaldi, les 30 octobre et 1er décembre 2023, et 2 janvier 2024.

Annexe n°3 : PV de constat d'affichage

Certificat et attestation de non-recours

Le Tribunal Administratif de NICE a certifié que la décision n'a fait l'objet d'aucun recours suivant formulaire en date du 19 avril 2024, ci-annexé.

Annexe n°4 : Certificat de non-recours du Tribunal Administratif

Il résulte d'un courrier de la Mairie de BIOT en date du 19 avril 2024, ci-annexé que ledit permis n'a pas à sa connaissance fait l'objet d'un recours sous réserve qu'un affichage régulier sur le terrain ait été réalisé pendant deux mois consécutifs, ni de retrait.

Annexe n°5 : Attestation de non-recours de la Mairie

Transfert de permis de construire

La société « **221 SAINT JULIEN** » a déposé, avec l'accord de la société « SHAKTI INVEST SAS » une demande de transfert à son profit, du permis de construire du 18 octobre 2023 ci-dessus visé, le 10 février 2025.

Le récépissé de cette demande est ci-annexé

Annexe n°6 : Récépissé demande de transfert de permis

L'arrêté de transfert n'a pas encore été délivré, le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir parfaitement connaissance et en en faire son affaire personnelle, sous réserve des stipulations de la garantie de passif ci-annexée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare faire son affaire de la purge du délai de recours contre cet arrêté de transfert.

Plans

Tous les plans relatifs à ce permis ont été remis au cessionnaire dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît.

Étude thermique réglementaire RE2020 Th-DB

L'étude thermique règlementaire RE 2020 réalisée le 23 mars 2023 par la société Kalegos – Bureau d'études thermiques et environnementales, 3, rue de Clermont (44000) Nantes est à l'acte de vente susvisé.

Apave

Une lettre de la société APAVE INFRASTRUCTURE ET CONSTRUCTIONS 22-26, avenue Edouard Grinda (06200) NICE en date du 13 juin 2023 est annexée à l'acte de vente susvisé.

Rapport Géotechnique

Un rapport géotechnique du 17 mai 2024 établi par la société ATLAS GEOTECHNIQUE, Agence RHÔNE-ALPES, 5, rue Edison – ZAC du Chêne – 69500 BRON est ci-annexé à l'acte de vente susvisé.

Urbanisme

Dispense de la production des documents d'urbanisme

Les parties reconnaissent que, bien qu'averties par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, elles ont néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production.

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le **CEDANT** ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société MON DIAGNOSTIQUEUR sise 288 avenue des Tortues (83550) VIDAUBAN diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été porté à la connaissance du **CESSIONNAIRE** par la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour ce qu'il reconnait. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Etat parasitaire datant du 11 février 2025.
- Un état des risques du 11 février 2025.
- Un état des risques de Pollution des Sols du 11 février 2025.
- Le document de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme si l'immeuble est dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, datant du 11 février 2025
- Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE) datant du 11 février 2025.
- Un état des nuisances sonores aériennes datant du 11 février 2025.

Le dossier de Diagnostics techniques est annexé à l'acte de vente susvisé.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES FIGURANT DANS LE TITRE DE PROPRIETE

Il résulte du titre de propriété de la société « 221 SAINT JULIEN » en date du 9 novembre 2023 ce qui suit littéralement rapporté :

« Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm2, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm2, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	***Etat de conservation***	***Catégorie***	***Avertissement réglementaire***
Mesure de plomb	*0*		

inférieure au seuil			
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	*Non Visible ou Non Dégradé*	*1*	*Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future*
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	*Etat d'usage*	*2*	*Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future*
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	*Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)*	*3*	*Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.*

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par MON DIAGNOSTIQUEUR le 18 octobre 2023 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »

*Le constat a révélé l'existence de revêtements dans lesquels la concentration est supérieure à 1 mg/cm². L'**ACQUEREUR** est informé qu'il devra procéder sans attendre aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Le préfet peut également prescrire un diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures. Celui-ci consiste à "rechercher des revêtements dégradés contenant du plomb susceptibles de constituer un risque d'exposition au plomb dans des lieux fréquentés régulièrement par les mineurs".*

Le propriétaire qui aura ignoré une injonction de travaux destinés à éliminer un risque d'intoxication au plomb, pourra se voir condamné à une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 euros par jour de retard, pour le contraindre à réaliser ces travaux.

*Déclarations de l'**ACQUEREUR***

*A ce sujet, le Notaire Soussigné attire l'attention de l'**ACQUEREUR** sur les dispositions de l'article L.1334-9 du Code de la Santé Publique, lesquelles sont littéralement reproduites ci-après :*

Article L1334-9 du Code de la Santé Publique :

"Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8-1, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à

[redacted]

l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale".

*L'**ACQUEREUR** reconnait :*
- être parfaitement informé des dispositions de l'article L1334-9 du Code de la Santé Publique,
avoir pris connaissance des conclusions susvisées,
*Et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**.*

Amiante

*L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.*

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- *soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,*
- *soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,*
- *soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.*

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le cabinet MON DIAGNOSTIQUEUR le 18 octobre 2022 accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : Conduit en fibres-ciment (Rez de jardin - Cuisine) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. Conduit en fibres-ciment (Toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.* Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») (Hangar) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.* Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») (Appentis) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.* Joints (tresses) (Four Hangar) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.* Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») (Four Hangar) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.* Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») (Extérieur) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. »*

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire d'effectuer à ses frais un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux au plus tard tous les trois ans.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

*L'**ACQUEREUR** déclare :*

• être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,

• avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par le cabinet MON DIAGNOSTIQUEUR le 13 juin 2023 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : Absence d'indices d'infestation de termites.

1er étage : présence d'indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique du bois

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

*Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.*

*Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.*

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

*Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.*

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

*Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.*

*Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par MON DIAGNOSTIQUEUR répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 18 octobre 2022, annexé.*

Les conclusions sont les suivantes : « L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic.

Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées. »

*Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.*

De par l'absence d'alimentation en électricité lors du contrôle tel que le diagnostiqueur l'a spécifié dans son rapport, il n'a pas pu procéder à certains points de mesure, comme les tests de valeur de déclenchement des différentiels.

*Le **VENDEUR** est averti que le défaut de production d'un diagnostic complet implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant les points non contrôlés.*

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- *Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.*
- *Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.*
- *La valeur isolante du bien immobilier.*
- *La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.*

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

Un diagnostic établi par le cabinet MON DIAGNOSTIQUEUR le 18 octobre 2022 est annexé.

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification "DPE sans mention" qu'il a obtenue, annexée, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique sur les seuls biens à usage d'habitation principale.

*L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle des résultats de l'ensemble de ces diagnostics sans recours contre le **VENDEUR**. »*

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en **zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Cuve à mazout

Il résulte du titre de propriété de la société « 221 SAINT JULIEN » en date du 9 novembre 2023 ce qui suit littéralement rapporté :

*« Le **VENDEUR** déclare qu'il existe deux cuves à mazout, dont une, est enterrée, laissées à l'état d'abandon sur le site.*

Il a été fourni par le cabinet SELECTION MED, intermédiaire aux présentes et ci-dessous plus amplement dénommé, un devis établi par la société Assainissement Services dans le cadre de l'enlèvement de ces deux cuves s'élevant à la somme de QUATRE MILLE SOIXANTE-DIX EUROS (4.070,00 €) TTC.

*L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la situation du BIEN relative à la présence de ces cuves.*

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la quantité de litres contenue dans celle-ci au jour de la vente, notamment quant aux proratas à régler le cas échéant entre eux.

À partir du 1er juillet 2022, les équipements neufs installés pour le chauffage ou la production d'eau chaude dans les bâtiments d'habitation ou à usage

professionnel, neufs ou existants, devront respecter un plafond d'émission de gaz à effet de serre de 300 gCO2eq/KWh PCI.

Ce qui exclut l'installation d'équipements neufs fonctionnant au fioul dont la combustion dépasse de fait ce seuil d'émission de CO2, ou de tout appareil utilisant une autre source d'énergie et dont les performances ne le respecteraient pas.

Pourront être installés dans les bâtiments tous les nouveaux équipements utilisant les réseaux de chaleur, l'électricité, la biomasse, l'énergie solaire ou géothermique, le gaz, ou encore un biocombustible liquide, y compris le bio fioul, composé en partie d'huile de colza, à hauteur de 10 % ou 20 %, F10 ou F20, dès lors qu'ils respecteront le plafond d'émission de 300 gCO2eq/KWh PCI. »

Puits et forages domestiques - Information

Il résulte du titre de propriété de la société « 221 SAINT JULIEN » en date du 9 novembre 2023 ce qui suit littéralement rapporté :

« Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3 d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Le VENDEUR déclare qu'il n'y a ni puits ni source sur la propriété.

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est équipé :

- D'un réservoir d'eau non fonctionnel,

- D'un espace d'environ 5 mètres de profondeur non pourvu d'eau »

Assainissement

Il résulte du titre de propriété de la société « 221 SAINT JULIEN » en date du 9 novembre 2023 ce qui suit littéralement rapporté :

*« Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.*

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un courrier du service compétent en date du 7 septembre 2022, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par Véolia.

Il en résulte que l'installation ***n'est pas conforme.***

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

*L'**ACQUEREUR**, dûment informé des obligations tant juridiques que financières sur le respect de la règlementation en matière d'assainissement, qui pèseront sur lui en qualité de futur propriétaire, prend acte de ces informations et accepte de signer les présentes. »*

Etat des risques

Un état des risques en date du 11 février 2025 est annexé ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.
  En l'espèce le terrain se trouve dans une zone **ALEA FORT.**
  Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.
- Etat des nuisances sonores aériennes.
  Une copie de ces consultations est annexée à l'acte de vente suvisé.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 27 février 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état est **annexé**.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société dénommée « 221 SAINT JULIEN » est propriétaire des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, pour en avoir fait l'acquisition de :

Madame Anne Gislaine LECHACZYNSKI, gérante de société, demeurant à [redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité. De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Moyennant le prix de 1.590.000,00 € payé comptant à concurrence de la somme de 238.500 € hors la comptabilité du notaire et le solde par la comptabilité du notaire, et le tout quittancé à l'acte.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Damien MAERTEN, notaire à PARIS, le 9 novembre 2023, publié au service de la publicité foncière de ANTIBES 1 le 17 novembre 2023 volume 2023P n°30451

Marchand de biens :

Aux termes de cet acte, la société « 221 SAINT JULIEN » a agi en qualité de marchand de biens (articles 1115 et 1020 du Code général des impôts) et s'est engagée à revendre le bien dans un délai de 5 ans, soit avant le 9 novembre 2028.

Observation étant ici faite que la présente cession de titres sociaux ne permettra pas de remplir cette obligation de revente, laquelle pèsera désormais sur le cessionnaire des actions, en sa qualité d'actionnaire de la société « 221 SAINT JULIEN ». Un engagement de construire pourra éventuellement se substituer à l'engagement de revendre, un acte rectificatif de l'acte d'acquisition du bien immobilier pourra être rédigé par le notaire ayant reçu l'acte, à la demande du représentarnt de la société 221 SAINT JULIEN.

3°) PROJET DE CESSION DE LA SOCIETE « 221 SAINT JULIEN »

La société SHAKTI SUD INVESTISSEMENT a souhaité procéder à la cession de la société 221 SAINT JULIEN.

La société ASTRA HOLDING représentée par Monsieur Haïssam DIB pour sa part s'est déclarée intéressée par le rachat de cette société.

Lettre d'intention

Après une période de négociations, les Parties ont formalisé leur accord sur l'offre de reprise de 100 % des titres de la Société par le Cessionnaire au sein d'une lettre d'intention en date du 25 janvier 2025 dont les modalités sont rappelées ci-après.

Annexe n°7 : Lettre d'intention

Permis de construire et transfert

La lettre d'intention précitée prévoit d'ajouter à cette cession des titres de la société 221 SAINT JULIEN le transfert au profit de la société 221 SAINT JULIEN (ou de toute autre société détenue directement ou indirectement par la société ASTRA HOLDING) du permis de construire délivré le 18 octobre 2023 à la société SHAKTI INVEST SAS par la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis.

Ce permis de construire valant division parcellaire est purgé de tout recours et prévoit une opération exclusivement à usage d'habitation pour un total de 753 m² SDP (surface de plancher) dont 519 m² SDP inscrits au permis de construire pour les nouvelles constructions et composé comme suit :

- Une bastide ancienne rénovée entièrement dans les règles de l'art et dans le respect des teintes et matériaux d'origine, incluant la réalisation d'une piscine pour une surface de 248 m² SDP
- Une maison individuelle avec garage et piscine (Villa A) de 189 m² SDP
- Une maison individuelle avec garage et piscine (Villa B) de 163 m² SDP
- Une maison individuelle avec garage et piscine (Villa C) de 153 m² SDP
- Une voie nouvelle avec un T de retournement en partie finale.

Financement

Afin de financer ses activités de rénovation, la société 221 SAINT JULIEN a également émis un emprunt obligataire portant sur des obligations simples pour un montant en principal de DEUX MILLIONS EUROS (2.000.000 €) avec un taux d'intérêt annuel de DOUZE POUR CENT (12 %).

Afin d'accélérer la collecte des fonds prévue sur une durée d'un mois du 9 octobre 2023 au 9 novembre 2023 elle s'est rapprochée de la société BALTIS, SAS au capital de 75.000 € dont le siège est situé [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro unique d'identification 811.566.991 RCS PARIS et qui a été en charge de trouver des investisseurs du fait de son statut de conseiller en investissement participatif.

Cet emprunt avait une durée de 18 mois à compter de la mise à disposition des fonds au profit de la société 221 SAINT JULIEN.

Une fiducie sûreté a été constituée le 30 octobre 2023 au profit de la société BALTIS. Cette fiducie devait garantir le prêt obligataire d'un montant de 2.000.000 € précité.

Le fiduciaire est la société SANSO LONGCHAMP ASSET MANAGEMENT société par actions simplifiée au capital de 563.673 euros ayant son siège [redacted] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro unique d'identification 535.108.369 RCS PARIS.

Les actifs fiduciaires sont les 1000 actions de capital de la société 221 SAINT JULIEN ainsi que la créance de compte-courant d'associée de la société SHAKTI SUD INVESTISSEMENT.

Le constituant 2 est la société 221 SAINT JULIEN et le constituant 1 est la société SHAKTI SUD INVESTISSEMENT.

Une copie du contrat d'émission obligataire en date du 29 septembre 2023 et de la convention de Fiducie à titre de garantie en date du 30 octobre 2023, ont été remises au cessionnaire qui le reconnaît dès avant ce jour.

Il a été mis fin à cette fiducie sûreté le 28 février 2025 suivant protocole dont copie est ci-annexée.

Le **CEDANT** a mis fin et a justifié l'obtention de la **levée des restrictions sur la liberté de disposition des Actions**. Ainsi il a été mis fin d'un commun accord entre les Parties au contrat de fiducie mentionné en l'exposé qui précède et conclu entre BALTIS (bénéficiaire) SANSO LONGCHAMP ASSET MANAGEMENT (Fiduciaire), SHAKTI SUD INVESTISSEMENT (Constituant 1) et SASU 221 SAINT JULIEN (Constituant 2).

Cette opération a fait l'objet d'un acte de restitution des Actions et de résiliation de la fiducie sûreté amiable le 28 février 2025, ci-annexé.

Annexe n°13 : Acte de restitution et de résiliation amiable

Suite à la contresignature de la lettre d'intention par le **CEDANT**, un audit comptable et financier de la Société a été réalisé par les conseils du **CESSIONNAIRE**.

L'objectif de cet audit consistait notamment à analyser l'ensemble des comptes de la Société et la valorisation des immobilisations de ladite Société de manière à pouvoir valider l'offre réalisée dans la Lettre d'Intention précitée.

Cet audit n'a fait apparaître aucun Evènement Significativement Défavorable.

Par suite de la réalisation de ces audits, le Cessionnaire a donc souhaité acquérir les Actions auprès du Cédant, libres de tout gage, option, agrément, promesse, sureté, fiducie, ou restriction quelconque du fait d'engagements pris antérieurement au profit de tiers, pour le prix et selon les termes et conditions exposés au présent Protocole, et le Cédant doit céder, sous les mêmes conditions, les Actions au Cessionnaire pour le prix et selon les termes et conditions exposés au présent Protocole.

Le présent acte ne vient pas se substituer à la Lettre d'Intention précitée mais il vient la compléter. Toutefois, s'il devait y avoir contradiction entre les termes des présentes et ceux de la Lettre d'Intention du 25 janvier 2025, les termes des présentes prévaudraient.

DEFINITIONS

Les définitions et règles d'interprétation applicables aux présentes sont définies ci-après.

L'exposé et les Annexes font partie intégrante des présentes et ont la même portée contractuelle.

Les titres attribués à certains articles le sont à titre informatif pour faciliter la lecture des présentes et ne sont pas destinés à définir, limiter ou décrire la portée des articles qu'ils précèdent.

Les termes suivants auront la signification précisée ci-après ou dans les présentes lorsque leur première lettre apparaît en majuscule.

Dans un souci de simplicité, lorsqu'un terme défini n'apparaît que dans un des Articles des présentes, sa définition n'est pas toujours reproduite dans le présent Article.

Les **Actions** signifient : L'intégralité des actions composant le capital de la société 221 SAINT JULIEN, soit 1000 actions ordinaires toutes de même catégorie à la date des présentes.

L'Activité désigne l'activité de la Société tel que mentionné au registre du commerce, *« L'acquisition, la vente, l'administration, l'exploitation, la gestion et la location de tous biens immobiliers »*.

Les **Annexes** signifient toute annexe aux présentes.

Le **Bien Immobilier** signifie l'ensemble immobilier sis [redacted] dont la description a été rapporté en tête des présentes.

La **Cession** signifie le transfert de propriété des Actions et le paiement du Prix d'acquisition.

Compte-courant : désignent la créance de compte-courant dont le Cédant dispose à l'encontre de la Société. Cette créance a fait l'objet d'une convention de cession, dont la copie est annexée aux présentes.

Les **Comptes Garantis** sont les Comptes Sociaux clos le 31 décembre 2024, auxquels sera substituée, dès lors qu'elle sera disponible, une situation comptable intermédiaire arrêtée contradictoirement entre les Parties à la Date de ce jour.

Les **Comptes Sociaux**, sont les comptes sociaux de la société 221 SAINT JULIEN, arrêtés au 31 décembre 2024 et figurant en annexe.

Les **Conditions Suspensives** signifient les conditions de réalisation de la Cession, telles que présentées ci-après.

Le **Cours Normal des Affaires** désigne la gestion courante des affaires telle que cette gestion courante a été conduite jusqu'à la date des présentes.

La **Date de Réalisation de l'Opération** : Cette date correspond à la date de signature des présentes.

Dossier d'Informations : désigne l'ensemble de la documentation mise à la disposition du cessionnaire et de ses conseils sur le site de data room mise à disposition du **CESSIONNAIRE** par le **CEDANT**.

Evénement Défavorable Significatif signifie tout événement, circonstance, effet, ou état des affaires, ou toute combinaison de ce qui précède qui affecterait, ou serait raisonnablement susceptible d'affecter, de manière significativement défavorable (i) le fonds de commerce, les activités, les actifs et passifs (y compris le passif éventuel), les propriétés, la situation financière, les résultats ou perspectives de l'activité de la Société, ou (ii) l'aptitude de la Société à satisfaire à ses obligations financières ou (iii) de réduire la valeur des Actions.

Les **Informations Confidentielles** ont la signification qui leur est donnée ci-dessous ;

La **Lettre d'Intention** : désigne la lettre d'intention rédigée par M Haïssam DIB le 25 janvier 2025.

L'**Opération** : désigne la réalisation de l'acquisition de 100 % des Actions de la Société

Le Prix d'acquisition : désigne le prix des Actions de la Société ; il est défini à l'article 2 de la lettre d'intention. Ce prix est de 200.000 € pour l'ensemble des Actions et des droits de vote de la Société. Le transfert du compte-courant de l'actionnaire unique est compris dans ce prix ainsi que le PCVD et les études.

La **Société** désigne la Société 221 SAINT JULIEN, plus amplement définie en l'exposé qui précède.

REMISE DE PIECES PREALABLES

Le **CEDANT** déclare :

- qu'à sa connaissance la société est en règle avec la réglementation sur les sociétés commerciales et qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements ainsi qu'il résulte d'un extrait « K bis » délivré par le Tribunal de commerce de NICE en date du 18 février 2025;

- que le **CESSIONNAIRE** a reçu, préalablement à la cession, une copie certifiée conforme des procès-verbaux des différentes assemblées générales ordinaires et extraordinaires tenues par la société depuis sa création soit depuis le 5 juin 2023 ainsi que les différents rapports des commissaires aux comptes établis au cours desdites années tant sur la gestion que sur les conventions réglementées ;

que le **CESSIONNAIRE** a reçu du **CEDANT** les documents comptables depuis la création de la société le 5 juin 2023, arrêtés au jour de la cession savoir :

. Le bilan 2024 ;
. La balance des comptes auxiliaires du 5 juin au 31 décembre 2023 ;
. La balance des comptes auxiliaires du 1er janvier au 31 décembre 2024 ;
. La balance des comptes auxiliaires pour l'année en cours ;
. La balance générale du 5 juin au 31 décembre 2023 ;
. La balance générale du 1er janvier au 31 décembre 2024 ;
. La balance générale du 1er janvier au 31 décembre 2025 ;
. Le Grand Livre du 5 juin au 31 décembre 2023 ;
. Le Grand Livre du 1er janvier au 31 décembre 2024 ;
. Le Grand Livre du 1er janvier au 31 décembre 2025.

- que le **CESSIONNAIRE** a reçu du représentant légal de la société l'assurance que celle-ci n'est l'objet d'aucune procédure pour quelque raison que ce soit,

- Étant observé que le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir effectivement reçu les éléments susvisés dès avant ce jour, lui permettant ainsi de les examiner et également de les faire examiner par tout conseil de son choix.

Audit : Préalablement à la date des présentes, le **CEDANT** a mis à la disposition du CESSIONNAIRE et de ses conseils un certain nombre d'informations et documents (juridiques, fiscaux, comptables, techniques, administratifs, commerciaux et financiers) relatifs à la Société. Il est également précisé que le **CESSIONNAIRE** a pu poser au CEDANT et à ses conseils un certain nombre de questions relatives à la Société.

Cet audit n'a pas fait apparaître de d'Evènement Défavorable Significatif.

Libre disposition des actions

En outre, le **CEDANT** a mis fin et a justifié l'obtention de la **levée des restrictions sur la liberté de disposition des Actions**. Ainsi il a été mis fin d'un commun accord entre les Parties au contrat de fiducie mentionné en l'exposé qui précède et conclu entre BALTIS (bénéficiaire) SANSO LONGCHAMP ASSET MANAGEMENT (Fiduciaire), SHAKTI SUD INVESTISSEMENT (Constituant 1) et SASU 221 SAINT JULIEN (Constituant 2).

Cette opération a fait l'objet d'un acte de restitution des Actions et de résiliation de la fiducie sûreté amiable le 28 février 2025.

CECI EXPOSE, il est passé à la cession d'actions objet des présentes :

CESSION D'ACTIONS

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, la totalité soit les **MILLE (1.000) actions,** de un euro (1,00€) de valeur nominale chacune, de même catégorie, entièrement libérées, numérotés de 1 à 1.000, qu'il détient dans la société dénommée **"221 SAINT JULIEN".**

Les actions cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE.**

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des actions 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 actions, 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.

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

Les revenus des actions cédées qui seraient distribués postérieurement à ce jour au titre de l'exercice social actuellement en cours seront attribuées au **CESSIONNAIRE**.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)**

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

Il est ici précisé que :

Ce prix comprend également le remboursement du compte-courant d'associé et le transfert du permis de construire mentionné ci-dessus dans l'exposé qui précède, ainsi que les études réalisées dans le cadre du permis et pour la réalisation de l'opération de construction.

A ce sujet, la formule et le tableau ci-dessous, déjà mentionné dans la lettre d'intention du 25 janvier 2025 permet de comprendre comment le prix de cession a été calculé.

Ce prix de cession a été déterminé en fonction des comptes de la Société au 31 décembre 2024, et selon la formule suivante :

Valeur globale de la Société = Actif détenu par la Société + trésorerie – Dettes

Valeur de l'actif immobilier (site)	**Montant de l'offre**
Valeur comptable de l'actif immobilier	545.630 €
(Permis de construire et études, transfert PC, Travaux et autres) valeur bilan actif 31/12/24	2.074.933 €
	2.620.563 €

Plus-value comptable	
+ situation nette comptable	valeur actif bilan 31/12/24
Remboursement C/C associé	+100.978 €
Dettes (dont capital et intérêts BALTIS pour 2.280.658 €)	- 2.528.337 €

Impôt sur les sociétés latent : ..... 0 €
Valeur des titres au 31 décembre 2024 : 193.204 €

Retraitement flux du 01/01/2025 au 28/02/2025
Intérêts BALTIS - 38 904€
Frais Fiducie à SANSO - 4 300€

Valeur des titres au 28 février 2025 : .....150.000 €

Il est également entendu que le **CEDANT** fera son affaire personnelle du paiement des intérêts du 1er janvier 2025 au 28 février 2025 et relatif au contrat de fiducie mentionné en exposé, le **CESSIONAIRE** ne les prenant pas en charge.

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

Condition essentielle et déterminante de la cession
Le **CESSIONNAIRE** s'est engagé auprès du **CEDANT** à rembourser ce jour même à la société BALTIS susnommée le remboursement anticipé total des sommes ci-après visées, et le **CEDANT** s'est lui-même engagé aux termes de l'acte de résiliation de la fiducie signé ce jour même à régler les sommes ci-après visées, savoir :

A régler par le CEDANT :
Intérêts à BALTIS (du 1er janvier au 28 février 2025) .....38 904€
Frais Fiducie à SANSO LONGCHAMP.....4 000€
Frais enregistrement acte résiliation Fiducie à SANSO.....254,60€

A régler par le CESSIONNAIRE :
Remboursement des obligations (fiducie) à BALTIS :.....2.280.658€

Les parties donnent l'ordre irrévocable au notaire associé soussigné de virer les dites sommes conformément à ce qui précède.

ORIGINE DES FONDS

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

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant de **quatre-vingt-dix mille quinze euros (90 015,00 eur)** au 31 décembre 2024.

Ce montant est remboursé au Cédant et est inclut dans le prix de cession comme il sera expliqué ci-dessous.

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

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

MARQUE – LOGO - NOM DE DOMAINE

La société est régulièrement propriétaire de sa dénomination sociale 221 SAINT JULIEN.

Cette dénomination n'a pas fait l'objet d'un dépôt auprès de l'Institut National de la Propriété Intellectuelle (INPI).

Cette dénomination n'est pas associée à un logo.

Par ailleurs, la Société n'est propriétaire d'aucun site internet.

GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir pris connaissance des Comptes Sociaux de la Société et d'une liste de documents mis à sa disposition par la Société au travers d'un audit de la situation comptable et financière de la Société diligenté par le Cessionnaire dans le courant du mois de janvier 2025.

En vue de l'acquisition des Actions, la société SHAKTI SUD INVESTISSEMENTa souscrit par acte séparé une Convention de Garantie contenant notamment diverses déclarations et garanties relatives à la Société. Les engagements pris dans cette Convention de Garantie sont pour le Cessionnaire, une cause déterminante et essentielle de son engagement d'acquérir les Actions.

Ainsi, les Parties se sont donc mises d'accord sur les stipulations d'une garantie d'actif et de passif qui est signée concomitamment aux présentes.

La Convention de Garantie est établie sur la base des Comptes Sociaux, auxquels sera substituée une situation comptable intermédiaire de la Société arrêtée contradictoirement entre les Parties à ce jour.

Cette situation comptable intermédiaire fera l'objet d'un avenant à la Convention de Garantie signée par les Parties afin de matérialiser la substitution des Comptes Sociaux.

Les Comptes Garantis arrêtés à la date de ce jour seront établis au plus tard dans un délai de QUATRE VINGT-DIX (90) JOURS à compter de ce jour par le cabinet d'expertise comptable de la Société, dont les honoraires seront à la charge du Garant, et selon les principes suivants :

- Les Comptes Garantis seront établis selon les mêmes principes et méthodes comptables que ceux en vigueur dans la Société, et notamment de ceux retenus lors de l'établissement des Comptes Sociaux.

- Les Comptes Garantis seront réguliers et sincères et donneront une image fidèle de la situation financière et du patrimoine de la Société ainsi que de son résultat net à la date de ce jour.

- Les Comptes Garantis devront être remis au Cessionnaire au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivants la date de ce jour.

En cas de désaccord sur cette situation intermédiaire, les Parties tenteront de trouver une solution amiable. Toutefois, à l'expiration d'une délai d'un mois, les points de désaccord qui subsisteront seront définitivement tranchés par un expert-comptable indépendant choisi par le Cédant et par le Cessionnaire, d'un commun accord, parmi les Cabinets d'experts-comptables inscrits sur le tableau de l'Ordre des Experts-comptables de la région Ile-de-France (ci-après l'« Expert ») et qui agira en qualité de mandataire commun des Parties aux présentes, afin d'établir contradictoirement les Comptes Garantis.

Sa décision sera définitive et sans appel.

Dans l'hypothèse où les Parties ne pourraient pas s'accorder sur la nomination de l'Expert ou si l'Expert, pour quelque raison que ce soit, ne pouvait accepter sa mission, le Président du Tribunal de Commerce de Paris, saisi sur requête en référé de la Partie la plus diligente, procédera à la nomination d'un Expert indépendant

choisi parmi les Cabinets d'experts-comptables inscrits sur le tableau de l'Ordre des Experts-comptables de la région Ile-de-France.

La convention de garantie d'actif et de passif est jointe en annexe des présentes

Annexe n°8 : Convention de garantie d'actif et de passif

Les principaux termes de la Convention sont rappelés ci-après :

- Plafond de la garantie : 200.000 €, sur une durée maximum expirant le 31 décembre 2027,
- Seuil de déclenchement : 3.000 € ;
- Garantie de la garantie : Monsieur François GAUCHER a accepté de donner sa caution personnelle en garantie de la garantie,
- La convention de garantie de passif sera également garantie par un nantissement du compte-courant d'associé de SHAKI INVEST dans les comptes de la SCI NOGENT LONG TERME pour l'opération du 140 boulevard de Strasbourg à Nogent sur Marne (94).

ACCOMPAGNEMENT PAR MONSIEUR FRANCOIS GAUCHER

Toute société représentée directement ou indirectement par Monsieur François GAUCHER s'engage également à procéder à l'accompagnement du Cessionnaire et de la Société pour une période courant de ce jour jusqu'au 30 juin 2025.

Cet accompagnement a pour but d'assurer la meilleure transition possible avec les partenaires de la Société.

Il est entendu que le **CESSIONNAIRE** devra faire parvenir un planning à M GAUCHER chaque début de mois afin que ce dernier puisse s'organiser et prévoir à quelle période il sera sollicité.

REMISE DE DOCUMENTS

Documents remis par le Cédant

Le **CEDANT** remet ce jour au **CESSIONNAIRE** :

- Le procès-verbal de l'assemblée générale de la Société 221 SAINT JULIEN ayant autorisé la cession des Actions au Cessionnaire et agréant la Cession ;
- L'ordre de mouvements et formulaire Cerfa n°2759 signés correspondant au transfert des Actions de la Société 221 SAINT JULIEN à ASTRA HOLDING ;
- La lettre de démission à la date de ce jour de M François GAUCHER de son mandat de président de la Société.
- Les lettres de résiliation des pouvoirs des personnes habilitées à faire fonctionner les comptes bancaires de la Société avec effet à la date de ce jour ainsi que l'ensemble des instruments de paiement de la Société (chèques, cartes de crédit) entre leurs mains ;
- L'acte de restitution des Actions et de résiliation de la fiducie sûreté amiable du contrat de fiducie signé le 30 octobre 2023 mentionné en l'exposé qui précède,
- Le registre des mouvements de titres, et des comptes d'associés de la Société, à jour à la Date de ce jour ;
- Le registre des assemblées générales de la Société à jour à la Date de ce jour,
- Les comptes sociaux de la Société arrêtés au 31 décembre 2024 et ayant fait l'objet d'une approbation sans réserve par le Cédant.
- Une attestation de l'expert-comptable relative au montant du Compte-courant d'associé.
- La caution personnelle de M GAUCHER concernant la garantie de passif.

- L'acte contresigné de nantissement du compte courant d'associé de SHAKTI INVEST dans les comptes de la SCI NOGENT LONG TERME
- Plans relatifs au permis
- Une copie du contrat d'émission obligataire en date du 29 septembre 2023 et de la convention de Fiducie à titre de garantie en date du 27 octobre 2023,
- K. Bis 221 SAINT JULIEN
- Le bilan 2024 ;
- La balance des comptes auxiliaires du 5 juin au 31 décembre 2023 ;
- La balance des comptes auxiliaires du 1er janvier au 31 décembre 2024 ;
- La balance des comptes auxiliaires du 1er janvier au 31 décembre 2025 ;
- La balance générale du 5 juin au 31 décembre 2023 ;
- La balance générale du 1er janvier au 31 décembre 2024 ;
- La balance générale du 1er janvier au 31 décembre 2025 ;
- Le Grand Livre du 5 juin au 31 décembre 2023 ;
- Le Grand Livre du 1er janvier au 31 décembre 2024 ;
- Le Grand Livre du 1er janvier au 31 décembre 2025

Observation étant ici faite que la demande de **transfert du PC 006011823B0016** au profit de la Société 221 SAINT JULIEN a d'ores et déjà été déposée en mairie qui en a accusé réception le 20 février 2025.

Le **CEDANT** déclare que des protocoles transactionnels ont été signés afin de mettre un terme aux recours gracieux des différents voisins de l'opération. Ces protocoles ayant été signés par la société SHAKTI INVEST susnommée, il a été convenu que cette dernière transférait à la société 221 SAINT JULIEN les droits et obligations qu'elle détient en sa qualité de titulaire du permis de construire, du fait de la demande de transfert de ladite autorisation de construire.

Documents remis par le CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** remet au **CEDANT**:

-Une copie de l'ordre de virement bancaire correspondant au versement du Prix d'acquisition des Actions,

-Une copie de l'assemblée générale de la société ASTRA HOLDING l'ayant autorisé à effectuer l'opération d'acquisition de la Société.

Documents signés par les Parties

Il est également procédé à la date de ce jour, à la signature respectivement par le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** des documents suivants :

- L'ordre de mouvement des Actions ;
- le formulaire Cerfa n°2759 nécessaire à l'enregistrement de la cession des Actions auprès des services des impôts compétents ;
- un acte de cession du Compte-Courant que l'ancien actionnaire unique détenait à l'encontre de la Société,
- La garantie d'actif et de passif.

Séquestre : absence de séquestre

PRISE DE CONTROLE - ABSENCE DE SOLIDARITE

Le présent acte, entrainant prise de contrôle par le **CESSIONNAIRE**, bien que n'étant pas conclu entre commerçant, revêt un caractère commercial. Les parties conviennent expressément que toute obligation découlant du présent acte est individuelle et ne donne lieu à aucune solidarité entre elles.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

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

Les statuts sont modifiés comme suit :

« Article 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) et il est divisé en MILLE (1000) actions de UN EURO (1,00 EUR) de valeur nominale chacune, de même catégorie, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à MILLE (1000), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	*Actions*	*Numéros affectés*
SAS ASTRA HOLDING	*1000*	*1 à 1000*

«

CHANGEMENT DE PRESIDENT

Tous les actionnaires de la société étant présents ou représentés, ils prennent acte de la démission que le président vient de leur présenter sous réserve du quitus de sa gestion qui sera à l'ordre du jour de l'assemblée générale approuvant les comptes du présent exercice.

Les actionnaires décident à l'unanimité de la nomination du nouveau président **M. Haïssam DIB** pour une durée illimitée à compter de ce jour, en remplacement de M. François GAUCHER.

En conséquence, l'article 13 des statuts sera modifié de la manière suivante :

« Article 13 - Présidence

1. *La Société est administrée et dirigée par un Président, personne physique ou morale, choisie parmi les associés ou en dehors d'eux. Le Président est nommé sans limitation de durée par l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par décision collective des associés, dans les conditions prévues aux Articles 18 à 24 des Statuts. Il est rééligible.*

2. *Lorsqu'une personne morale est nommée Président ou dirigeant, elle exerce ses fonctions par l'entremise de l'un de ses dirigeants.*

Le ou les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient Président ou dirigeant en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Est nommé aux termes des présentes

Monsieur Haïssam DIB n[redacted] de nationalité [redacted] demeurant à [redacted]

Cette nomination est faite pour une durée illimitée.

L'associé unique pourra fixer l'éventuelle rémunération du Président sur simple décision.

3. *Le Président peut être révoqué à tout moment par décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par décision collective des associés dans les conditions prévues aux Articles 18 à 24 des Statuts. Lorsque le Président est une personne morale, ses fonctions prennent fin également pour l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.*

La révocation du Président n'a pas à être motivée et ne peut donner lieu à aucune indemnité.

4. *La Société pourra consentir des prêts, des comptes courants, des cautions et des avals à son Président si celui-ci est une personne morale. »*

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 et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du **CESSIONNAIRE**.

Toutes les autres formalités seront à la charge du **CEDANT** et du **CESSIONNAIRE** qui reconnaissent avoir été informés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites domicile est élu :
- Pour le **CEDANT** en son siège social.
- Pour le **CESSIONNAIRE** en son siège social.

Pour la correspondance et le renvoi des pièces, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent en outre :

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et sont de nationalité [redacted]

Qu'elles ne sont pas sous contrôle étranger et se considèrent comme résidentes au sens de la réglementation des changes en vigueur.

Qu'elles ne sont pas en état de redressement, liquidation judiciaire ou de cessation de paiement.

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Qu'elles sont à jour dans leurs paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

Le **CEDANT** déclare avoir été informé des dispositions en matière de plus-values.

FISCALITE

La société est soumise au régime fiscal des sociétés de capitaux passibles de l'impôt sur les sociétés et est à prépondérance immobilière au sens de l'article 219 a sexies-0 bis du Code général des impôts.

Conformément aux dispositions de l'article 726 I 2° du Code général des impôts, la présente cession est soumise à un droit de 5,00 %.

150.000,00 x 5% = **7.5000 €**

PLUS-VALUES

L'article 219,I-a quinquiès du code général des impôts encadre l'imposition des plus-values réalisées par les personnes morales soumises à l'impôt sur le sociétés lors de la cession d'actions.

Cet article prévoit que :

-Les plus-values sur cession de titres de participation détenus depuis au moins 2 ans sont exonérées d'impôt sur les sociétés,

-À l'exception d'une quote-part de 12 % des plus-values brutes, réintégrée dans le résultat imposable.

Si les actions ne sont pas qualifiées de titres de participation, la plus-value est imposée au taux normal de l'IS (15 % ou 25 % selon le résultat fiscal).

Le **CEDANT** déclare faire son affaire personnelle du règlement éventuel de l'impôt sur la plus-value, se reconnaissant parfaitement informé à ce sujet par son expert-comptable, sans recours contre le notaire soussigné.

ORDRE DE MOUVEMENT

Les actions étant des titres négociables, il n'y a pas lieu de procéder à la signification de l'article 1690 du Code civil.

Un ordre de mouvement sera adressé par les soins du notaire soussigné à la société.

NULLITE DES DISPOSITIONS ANTERIEURES

Toutes dispositions ou accords entre les Parties, antérieures à la signature des présentes et qui seraient en contradiction avec les termes des présentes, sont caduques, nulles et non avenues, à l'exception toutefois de ce qui a été indiqué pour la Lettre d'Intention en l'exposé qui précède.

CONFIDENTIALITE

Les Parties s'interdisent expressément de divulguer le présent acte et son contenu ainsi que les Informations Confidentielles de nature technique, commerciale, juridique ou autre, relatives à la Société, et notamment les informations fournies par le Cédant au Cessionnaire (les **Informations Confidentielles**), à tous tiers sauf à leurs conseils astreints au secret professionnel, à leurs actionnaires et banquiers concourant au financement de l'acquisition, aux autorités publiques, nationales ou communautaires auxquelles cette transmission serait nécessaire en vertu d'une disposition légale ou réglementaire obligatoire ou en vue d'obtenir une autorisation ou une exemption nécessaire à la réalisation du présent acte ou afin de contraindre l'autre Partie à exécuter ses engagements en raison de son refus à le faire ou de son inexécution.

Le Cessionnaire s'interdit également d'utiliser ces Informations Confidentielles au détriment du Cédant.

Dans le cas où l'une des Parties se trouve dans l'obligation de communiquer des Informations Confidentielles en raison d'une disposition légale ou réglementaire impérative ou de la légitime défense de ses droits, elle s'engage à prévenir l'autre Partie afin de lui donner l'opportunité, si cela s'avérait possible, de trouver un moyen d'empêcher cette divulgation ou de lui permettre de prendre toute disposition pour protéger ses intérêts.

Toute communication de presse devant être faite par les Parties sera faite sur la base d'un communiqué dont le texte aura fait l'objet d'un accord mutuel.

Hormis les seules exceptions visées dans le présent article, la Partie qui aura divulgué le présent acte ainsi que les Informations Confidentielles en supportera seule l'ensemble des conséquences de toute nature qui pourraient en résulter et devra indemniser l'autre Partie du préjudice subi par elle.

INFORMATION PRECONTRACTUELLE DETERMINANTE

Les Parties, se référant expressément à l'article 1112-1 du Code civil, déclarent que dans le cadre des discussions, négociations, audits et d'une manière générale dans le contexte de la préparation et de la conclusion des présentes, préalablement à leur signature, chacune des Parties en possession d'une information qu'elle savait déterminante pour le consentement de l'autre Partie, a effectivement communiqué à celle-ci ladite information déterminante, en temps utile et de manière à permettre à l'autre Partie d'en apprécier la teneur, la signification, la portée et les conséquences éventuelles.

DIVISIBILITE DES CLAUSES

Le caractère nul, illégal ou inapplicable d'une clause quelconque du présent acte ne saurait entraîner la nullité, l'illicéité ou l'inapplicabilité des autres clauses dudit acte.

En cas de nullité, illicéité ou d'inapplicabilité d'une clause quelconque du présent acte, les Parties engageront de bonne foi et dans les meilleurs délais des négociations afin de remplacer la clause concernée par une ou des dispositions valides, licites et applicables qui auront un effet économique et/ou juridique aussi proche que possible de celui de la clause nulle, illicite ou inapplicable

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement.

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.

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.

DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT AUTORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

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 inexactes 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 encourent 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 : [redacted]

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. GAUCHER François agissant en qualité de représentant a signé à BOULOGNE BILLANCOURT le 28 février 2025	[redacted]
M. DIB Haïssam représentant de la société dénommée ASTRA HOLDING a signé à BOULOGNE BILLANCOURT le 28 février 2025	[redacted]
et le notaire Me DAVILA MIREILLE a signé à BOULOGNE BILLANCOURT L'AN DEUX MILLE VINGT CI LE VINGT HUIT FÉVRIER	[redacted]

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 35 pages, sans renvoi ni mot nul.

