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

101070201
JM/SO

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE QUATRE MARS

A SAINT-FLORENTIN (Yonne), 26, rue Dilo, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Julien MILLARD, Notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « Julien MILLARD – Laure BERTHELIN Notaires & Conseils » titulaire d'un Office notarial à la résidence de SAINT FLORENTIN (89600), 26 Rue Dilo identifié sous le numéro CRPCEN 89017,

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

1/ Monsieur Manuel Germano **MARTINS PINHEIRO**, Artisan de Madame Maria Da Conceição **DUARTE MACIEL**, demeurant à [redacted] le [redacted] le 22 août 1992

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

2/ Madame Maria Da Conceição **DUARTE MACIEL**, commer de Monsieur Manuel Germano **MARTINS PINHEIRO**, demeurant à [redacted] le [redacted] on union célébrée à [redacted] le 22

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
à ce non présente mais représentée par Madame Louane LE BRAS, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à SAINT-FLORENTIN (89600) 26 rue Dilo aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CHAMPLOST, du 25 octobre 2024, annexée.

Annexe – Procuration Maria DUARTE MACIEL

3/ Monsieur Germano **MACIEL PINHEIRO**, Employé de bureau d'étude, demeur [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
à ce non présent mais représenté par Madame Louane LE BRAS, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à SAINT-FLORENTIN (89600) 26 rue Dilo aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CHAMPLOST, du 25 octobre 2024, annexée.

Annexe – Procuration Germano MACIEL PINHEIRO

4/ Monsieur Mateus **MACIEL PINHEIRO**, Assistant contrôleur de gestion, demeurant à LA FERTE-GAUCHER (77320) 14 Bis avenue des Alliés.

[redacted] le [redacted]

Ayant conclu avec Mademoiselle Julia LEBLOND LANDRIER un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 4 juin 2020, enregistré à la mairie de TONNERRE le 4 juin 2020.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

à ce non présent mais représenté par Madame Louane LE BRAS, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à SAINT-FLORENTIN (89600) 26 rue Dilo aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CHAMPLOST, du 25 octobre 2024, annexée.

Annexe – Procuration Mateus MACIEL PINHEIRO

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

D'UNE PART

Monsieur Simon **MACIEL PINHEIRO**, Maçon, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

à ce non présent mais représenté par Mademoiselle Collyne GOULLEY, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à SAINT-FLORENTIN (89600) 26 rue Dilo aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CHAMPLOST, du 25 octobre 2024, annexée.

Annexe – Procuration Simon MACIEL PINHEIRO

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

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,

- et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Manuel MARTINS PINHEIRO

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

Concernant Madame Maria DUARTE MACIEL

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

Concernant Monsieur Germano MACIEL PINHEIRO

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

Concernant Monsieur Mateus MACIEL PINHEIRO

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

Concernant Monsieur Simon MACIEL PINHEIRO

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

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Julien MILLARD, notaire à SAINT-FLORENTIN (89600), le 20 janvier 2021

il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 2M et GMS, ayant son siège social à CHAMPLOST (89210), 6 rue du Bout d'en Haut, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet *« l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement,*

l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société. »

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SENS, sous le numéro 894252279, depuis le 18 février 2021 et identifiée au SIREN sous le numéro 894252279.

La durée de la société expire le 17 février 2120.

La société est actuellement gérée par Monsieur Manuel MARTINS PINHEIRO et Madame Maria DUARTE MACIEL PINHEIRO.

CAPITAL SOCIAL

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

- Madame Maria DUARTE MACIEL PINHEIRO, titulaire de 25 parts sociales, numérotées de 1 à 25, intégralement libérées pour un montant de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR).

- Monsieur Manuel MARTINS PINHEIRO, titulaire de 25 parts sociales, numérotées de 26 à 50, intégralement libérées pour un montant de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR).

- Monsieur Germano MACIEL PINHEIRO, titulaire de 25 parts sociales, numérotées de 51 à 75, intégralement libérées pour un montant de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR).

- Monsieur Mateus MACIEL PINHEIRO, titulaire de 25 parts sociales, numérotées de 76 à 100, intégralement libérées pour un montant de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR).

STATUTS

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

REGIME FISCAL ACTUEL

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

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

Exercice 2024 clos le 31 décembre 2024.

Actif

IMMEUBLE(S) DETENU(S) PAR LA SOCIETE

Immeuble article un
A MIGENNES (YONNE) 89400 51 Rue Emile Zola,
Un bâtiment à usage locatif composé :
- Sous-sol à usage de garage, cave.

- A l'étage : deux logements type F3 avec chauffage central gaz de ville individuel, cour, jardin non clos.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	306	51 RUE EMILE ZOLA	00 ha 02 a 22 ca

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

Immeuble article deux
A MIGENNES (YONNE) 89400 60 Avenue Jean Jaurès,

Un BÂTIMENT à usage de commerce comprenant :

- Au rez-de-chaussée : grande pièce servant de magasin de vente, une autre pièce petite à gauche à usage de bureau
- Au premier étage auquel on accède par un escalier en ciment : une grande pièce à usage de réserve, et terrasse au dessus de la partie du magasin donnant sur la rue.
- Grenier au dessus,
- Deux caves dessous.
- Petite remise séparée derrière,
- Grand jardin à la suite.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	305	60 Avenue Jean Jaurès	00 ha 04 a 54 ca

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

Lesdits immeubles ont été acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Julien MILLARD, notaire à SAINT FLORENTIN (89600), le 29 mars 2021, moyennant le prix principal de 130.000,00 euros payé comptant au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE COMPTE :

Prêt Tout Habitat n°08874901 d'un montant en principal de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR) au taux de 1,16% l'an, remboursable en 180 mensualités.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de JOIGNY le 26 avril 2021, volume 2021P, numéro 1380.

A la sûreté et garantie du remboursement dudit prêt ont été prises les inscriptions suivantes :

- une hypothèque conventionnelle prise au profit de la BANQUE POPULAIRE DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE pour sûreté de la somme en principal de TRENTE-TROIS MILLE EUROS (33 000,00 EUR), volume 2021V numéro 427 ayant effet jusqu'au 24 mars 2039.

- un privilège de prêteur de deniers prise au profit de la BANQUE POPULAIRE DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE pour sûreté de la somme en principal de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR) volume 2021V, numéro 428, ayant effet jusqu'au 24 mars 2039.

Passif

Le passif de la société est constitué par le solde du prêt ci-dessus relaté.

ETANT ICI PRECISE que par courrier en date du 29 novembre 2024 le créancier a donné son accord à la présente cession. Une copie de ce courrier est annexée aux présentes.

Annexe – Courrier BANQUE POPULAIRE

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

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

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

CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article 2, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéas 1 et 2 :

- les parts numérotées 1 à 50 appartenant à Madame Maria DUARTE MACIEL PINHEIRO et Monsieur Manuel MARTINS PINHEIRO sont librement cessibles au profit des ascendants ou descendants de l'associé, ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE** aux présentes.

- la cession portant sur les parts numérotées 51 à 100 appartenant à Monsieur Germano MACIEL PINHEIRO et Monsieur Mateus MACIEL PINHEIRO ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément de la société dans les conditions suivantes :

« Procédure d'agrément

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

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

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière

des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord ».

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

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

INTERVENTION POUR AGREMENT

Par leur intervention, l'ensemble des associés ci-dessus identifiés donnent leur consentement à la présente cession dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, 20 parts sociales qu'il détient dans la société civile immobilière 2M et GMS, savoir :

- Madame Maria DUARTE MACIEL PINHEIRO 5 parts sociales, numérotées de 21 à 25, intégralement libérées pour un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).
- Monsieur Manuel MARTINS PINHEIRO, 5 parts sociales, numérotées de 46 à 50, intégralement libérées pour un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).
- Monsieur Germano MACIEL PINHEIRO, 5 parts sociales, numérotées de 51 à 55, intégralement libérées pour un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).
- Monsieur Mateus MACIEL PINHEIRO, 5 parts sociales, numérotées de 76 à 80, intégralement libérées pour un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

Dès cette date, il en aura la jouissance par la possession réelle. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, étant toutefois entendu que la cession ne sera opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

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

Les revenus des parts sociales cédées au titre de l'exercice social actuellement en cours seront répartis au prorata temporis entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

Un résultat intermédiaire a été arrêté entre les parties en vue de déterminer la quote-part entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE**. Une copie de ce résultat est annexée.

La quote-part du résultat courant de l'exercice attachée aux parts cédées sera imposable en totalité entre les mains du seul **CESSIONNAIRE**, en sa qualité d'associé présent à la clôture de l'exercice. Il a été, en conséquence, tenu compte dans le prix de cession de la fraction du bénéfice de l'exercice revenant au **CEDANT**, qu'il soit déjà prélevé en tout ou partie, et de la charge fiscale incombant au **CESSIONNAIRE** à ce titre.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR)**

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

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

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le rédacteur des présentes a préalablement informé le **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la cession, d'un passif de la société, dont la cause lui serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster le prix de vente des droits sociaux à la baisse dans l'hypothèse où apparaît postérieurement à la vente une dette dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. C'est le cas notamment où la dette résulte d'un contrôle fiscal, social ou autre, voire d'une assignation en justice. La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser le **CESSIONNAIRE** en cas de surévaluation de l'actif social.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, le **CESSIONNAIRE** ne pourra pas solliciter un quelconque dédommagement sur cette base contractuelle, sauf à agir sur des fondements légaux limités tels que le dol.

Étant ici précisé que tout nouveau passif relatif à la période antérieure à la cession peut survenir jusqu'à l'expiration de chaque délai de prescription dans les domaines fiscaux, sociaux ou autres.

Parfaitement conscient de l'utilité de cette garantie contractuelle d'actif et de passif, la cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie contractuelle d'actif et de passif de la part du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

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

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il n'existe pas de compte-courant au nom du **CEDANT**.

DISPENSE DE SIGNFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Manuel Germano **MARTINS PINHEIRO**, gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la cession ;

- accepter la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

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

Les statuts sont modifiés comme suit :

« Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) et il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante.

Madame Maria DUARTE MACIEL PINHEIRO vingt parts numérotées de UN (1) à VINGT (20).

Monsieur Manuel MARTINS PINHEIRO vingt parts numérotées de VINGT SIX (26) à QUARANTE-CINQ (45).

Monsieur Germano MACIEL PINHEIRO vingt parts numérotées de CINQUANTE SIX (56) à SOIXANTE-QUINZE (75).

Monsieur Mateus MACIEL PINHEIRO vingt parts numérotées de QUATRE VINGT UN (81) à CENT (100).

Monsieur Simon MACIEL PINHEIRO vingt parts numérotées de VINGT ET UN (21) à VINGT CINQ (25), de QUARANTE SIX (46) à CINQUANTE CINQ (55) et de SOIXANTE SEIZE (76) à QUATRE VINGT (80)

***Total égal au nombre de parts composant le capital initial, ci 100 parts**».*

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**.

CHARGES ET CONDITIONS

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

DECLARATIONS

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

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

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

Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du Tribunal de commerce de SENS en date du 19 février 2025 est annexé.

Annexe – état des nantissements

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession
Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

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

Enregistrement

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le **CEDANT** déclare :

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

L'assiette des droits de mutation est de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR).

DROITS

				Mt à payer
Taxe départementale 200,00	x	5,00 %	=	10,00
Frais d'assiette 10,00	x	0,00 %	=	0,00

TOTAL	**10,00**
Le minimum de perception est de 25 Euros	**25,00**

PLUS-VALUES

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

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte reçu par Maître MILLARD, Notaire à SAINT FLORENTIN le 21 janvier 2021 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de dix euros (10,00 eur).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

- Que s'agissant de parts sociales il ne peut, pour la détermination de la plus-value, majorer le prix d'acquisition du montant correspondant à des dépenses de travaux.

- Que compte tenu du régime spécifique de ces sociétés, la loi fiscale retient comme prix d'acquisition de ces parts :

  - leur valeur d'acquisition majorée de la quote-part des bénéfices de la société déjà taxés à l'impôt sur le revenu de l'associé, antérieurement à la cession et pendant la période d'application de ce régime ;
  - des pertes afférentes à des entreprises exploitées par la société ou le groupement en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler.

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

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : valeur de cession égale à la valeur d'acquisition.

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

DEPENSES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, AGRANDISSEMENT, AMELIORATION – INFORMATION SUR LE CALCUL DE LA PLUS-VALUE

La société ne relevant pas de l'impôt sur les sociétés, le **CEDANT** est informé que le prix d'acquisition des parts sociales ne peut être majoré, pour le calcul de la plus-value, des dépenses engagées par la société pour la construction, la reconstruction, l'agrandissement ou l'amélioration conformément à l'article 150 VB II 4° du Code général des impôts.

Cette majoration ne peut être appliquée qu'en cas de cession d'un immeuble.

DOMICILIATION FISCALE

Pour le contrôle de l'impôt, Monsieur Manuel MARTINS PINHEIRO déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de QUAI DU 1ER DRAGONS 000BP 227 89306 JOIGNY CEDEX et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, Madame Maria DUARTE MACIEL PINHEIRO déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de QUAI DU 1ER DRAGONS 000BP 227 89306 JOIGNY CEDEX et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, Monsieur Germano MACIEL PINHEIRO déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de 26 quai DE NANCY 89091 SENS et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, Monsieur Mateus MACIEL PINHEIRO déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de 21 place DE L EUROPE 77337 MEAUX et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

INFORMATION – TAXE DE 3 % SUR LA VALEUR VENALE

Il est fait état des dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

La société déclare communiquer chaque année à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements ont été demandés par cette administration :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux ;
- la justification de la résidence des associés à la même date.

La société rentre ainsi dans un des cas d'exonération de cette taxe prévus par les dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge de la société dénommée « 2M et GMS ».

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège de la société.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions 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.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou 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.

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 dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [redacted]

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme LE BRAS Louane agissant en qualité de représentant a signé à SAINT-FLORENTIN le 04 mars 2025	
M. MARTINS PINHEIRO Manuel a signé à SAINT-FLORENTIN le 04 mars 2025	
M. MARTINS PINHEIRO Manuel représentant de la société dénommée 2M et GMS a signé à SAINT-FLORENTIN le 04 mars 2025	
M. GOULLEY Collyne représentant de M. MACIEL PINHEIRO Simon a signé à SAINT-FLORENTIN le 04 mars 2025	
et le notaire Me MILLARD JULIEN a signé à SAINT-FLORENTIN L'AN DEUX MILLE VINGT CI LE QUATRE MARS	