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

24 OCTOBRE 2024

VIE DE L'ENTREPRISE Rachats de parts sociales - SCI 2B ASSOCIES

CR / SME /

100286601

Acte 01 - CESSION DE PARTS SCI Rachats de parts sociales - SCI 2B ASSOCIES

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
LYON
Le 28/11/2024 Dossier 2024 00049280, référence 6904P61 2024 N 08879
Enregistrement : 225 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Deux cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Deux cent vingt-cinq Euros

100286601
CR/SME/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE VINGT QUATRE OCTOBRE
A LYON (Rhône), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Clément ROUDET, Notaire associé de la société à responsabilité limitée dénommée « ENTANDEM NOTAIRES », titulaire d'un office notarial à la résidence de LYON 6ème (69006), 11 Quai Général Sarrail , identifié sous le numéro CRPCEN 69261,

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

Monsieur Mathieu Alain **BAUDEMONT**, technicien multi spécialités, demeurant à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Est représenté par Monsieur Sébastien MESSIANT, collaborateur du notaire soussigné, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé signée numériquement en date à BAR LE DUC du 24 octobre 2024, dont une copie demeure ci-annexée, à laquelle est joint le certificat d'authentification de signature établi par la société YOUSIGN.

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

D'UNE PART

[redacted]

1°) Monsieur Romain **BARRY**, consultant, demeurant à [redacted]

Né à [redacted] le [redacted]

Ayant conclu avec Madame Elisabeth Marie-Ange DELICATA un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 9 septembre 2016, enregistré à la mairie de VILLEURBANNE le 10 novembre 2016.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Acquéreur à concurrence de 1 part sociale en pleine propriété

ET

2°) La Société dénommée **BARRY INVEST**, Société par action simplifiée unipersonnelle au capital de 13300 €, dont le siège est à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro 895 248 276 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Acquéreur à concurrence de 4499 parts sociales en pleine propriété

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

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Mathieu BAUDEMONT

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Monsieur Romain BARRY

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Concernant la société BARRY INVEST

- Extrait K bis.

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

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions des articles 1424 et 1427 du Code civil, a déclaré donner son consentement à la cession, entendant ainsi par son intervention garantir le **CESSIONNAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 5 juillet 2019, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 2B ASSOCIES, ayant son siège social à [redacted] pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour l'objet social suivant :

« La Société a pour objet social, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger : L'acquisition et/ou gestion civile de logements en vue de location non meublée et accessoirement meublée et/ou l'occupation à titre gratuit pour un usage propre.

Et éventuellement plus largement, l'achat et la vente de terrains, la construction, ainsi que l'administration et la gestion par voie de location meublée ou non meublée ou de mise à disposition des Associés, de tout bien et droit immobilier susceptible de valoriser cet immeuble ou de faciliter son utilisation par ses occupants.
Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son développement et, à titre exceptionnel, la vente de tout bien meuble ou immobilier ; et notamment l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires et la conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non et, à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des associés. »

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON, sous le numéro 852 311 240, depuis le 10 juillet 2019.

[redacted]

La durée de la société expire le 10 juillet 2118.

La société est actuellement gérée par Monsieur Romain BARRY, cessionnaire aux présentes ET Monsieur Mathieu Alain BAUDEMONT, cédant aux présentes.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 15.000,00 Euros, divisé en 15000 parts, de 1,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 15000, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- SAS BARRY INVEST, titulaire de 10500 parts sociales, numérotées de 1 à 10500, intégralement libérées pour un montant de DIX MILLE CINQ CENTS EUROS (10.500,00 EUR).
- Monsieur Mathieu BAUDEMONT, titulaire de 4500 parts sociales, numérotées de 10501 à 15000, intégralement libérées pour un montant de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 EUR).

STATUTS

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité ont fait l'objet des modifications suivantes :

- Modification relative aux associés en date du 23 mars 2021
  Suivant procès-verbal des décisions unanime des associés en date du 23 mars 2021 il a été autorisé l'apport consenti par Monsieur Romain BARRY à une société holding à créer ainsi que la modification corrélative de l'article 9 des statuts.

REGIME FISCAL ACTUEL

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

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

Exercice 2023 clos le 31 décembre 2023.

Actif

Actif immobilisé :

- Constructions : CENT QUARANTE-NEUF MILLE NEUF CENT QUARANTE-TROIS EUROS (149.943,00 EUR).
- Autres immobilisations corporelles : QUATRE MILLE CENT CINQUANTE-NEUF EUROS (4.159,00 EUR).
- Immobilisations en cours : QUINZE MILLE TROIS CENT QUATRE EUROS (15.304,00 EUR).

Actif circulant :

- Autres créances : DIX MILLE HUIT CENT DIX-NEUF EUROS (10.819,00 EUR).
- Disponibilités : SIX MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (6.950,00 EUR).

Passif

Capitaux propres :

- Capital social ou individuel : QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR).
- Report à nouveau : ONZE MILLE SIX CENT QUARANTE ET UN EUROS (11.641,00 EUR).
- Résultat de l'exercice : MILLE SEPT EUROS (1.007,00 EUR).

Dettes :

- Emprunts et dettes assimilées : CENT DIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE ET UN EUROS (110.851,00 EUR).
- Autres dettes (dont comptes courants d'associés) : QUARANTE-DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (42.649,00 EUR).
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés : TROIS MILLE QUATRE CENT TRENTE-QUATRE EUROS (3.434,00 EUR).

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 d'un montant de DIX MILLE CINQ CENTS EUROS (10.500,00 EUR) le 05 juillet 2019.

CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article 18 - CESSION ENTRE VIFS, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, les parts 4500 parts sociales appartenant à Monsieur Mathieu BAUDEMONT ne peuvent être cédées entre **associés ET aux tiers à la société** ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément de la société dans les conditions suivantes :

En cas de cession soumise à l'agrément des Associés, le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des Associés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La Gérance dispose d'un délai de huit (8) jours à compter de cette notification pour convoquer l'assemblée des Associés pour qu'elle délibère sur ce projet de cession, ou pour consulter les Associés par écrit sur ledit projet.
A l'initiative de la Gérance, l'assemblée générale extraordinaire des associés doit se réunir dans un délai de six (6) mois à compter de la réception de la notification du projet de cession et de la demande d'agrément. La Gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Si la Société a refusé de consentir à la cession, les Associés sont tenus, dans le délai de six (6) mois à compter du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les parts sociales à un prix fixé d'un commun accord entre les parties à la cession, ou, à défaut d'accord, à dire d'expert dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, sauf si l'Associé cédant renonce à la cession de ses parts sociales dans les huit (8) jours de la notification de refus qui lui est faite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les frais d'expertise sont à la charge de la Société.
La Société peut également, avec le consentement de l'Associé cédant, décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet Associé et de racheter ces parts au prix déterminé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Un délai

[redacted]

de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la Société par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, statuant par ordonnance de référé non-susceptible de recours. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Toutefois, l'Associé cédant qui détient ses parts depuis moins de deux ans ne peut se prévaloir des dispositions du paragraphe précédent, à moins qu'il ne les ait reçues par voie de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de donation à lui faite par son conjoint, un ascendant ou un descendant.

L'agrément requis pour la cession de parts sociales est octroyé par le consentement unanime des Associés.

Si à l'issu de ce délai, la Société n'a pas fait connaître sa décision, son consentement à la cession est réputé acquis.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par la Gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, sans préjudice du droit au cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans le délai de six (6) mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à [redacted] **29 Boulevard Meynot.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	1022	29 boulevard Meynot	00 ha 00 a 54 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro trois (3)

Un appartement de deux pièces principales au 1er étage, avec balcon d'une surface de 42,77 m² selon le règlement de copropriété outre balcon de 4,95 m².

Et les deux cent quatre-vingt-quatorze millièmes (294/1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Un WC d'une surface de 0,98m² selon le règlement de copropriété sur le palier du 2ème étage

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Un appartement de deux pièces principales au deuxième étage d'une surface totale de 42,99m² .

Et les deux cent quatre-vingts millièmes (280 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro six (6)

Des combles aménagés au 3ème étage, d'une surface totale de 45,57 m² selon le règlement de copropriété, ainsi que la montée d'escalier permettant d'accéder à ce lot à partir du palier du 2ème étage.

Et les cent quarante-huit millièmes (148 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Etant ici précisé que les lots 4, 5 et 6 ont été réunis pour ne former qu'une seule unité d'habitation savoir :

Un appartement en duplex composé :

Au 2ème étage d'une pièce à vivre, d'une cuisine, d'un WC, placard et dégagement, un escalier préexistant lors de la mise en copropriété reliant le 2ème étage et les combles.

Dans les combles , d'un dégagement, deux chambres, une salle d'eau avec WC, placard.

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 ci-après, les associés vont donner leur consentement unanime à la présente cession dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

De par l'intervention de la totalité des associés aux présentes, l'unanimité des associés consent à la présente cession, sans la tenue d'un assemblée générale extraordinaire préalable.

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, les 4500 parts sociales, numérotées de 10501 à 15000, qu'il détient dans la société civile immobilière 2B ASSOCIES dans les proportions suivantes :

- **à la SASU BARRY INVEST QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF parts sociales (4499) numérotées de 10 501 à 14 999.**

- **à Monsieur Romain BARRY UNE part sociale (1) numérotée 15 000,**

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.

[redacted]

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant l'exercice en cours, et les exercices ultérieurs ; le **CEDANT** aura seul droit aux dividendes mis en paiement au cours des exercices antérieurs.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix total et principal de :

QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS (4.500,00 EUR) pour les 4500 parts sociales détenues par Monsieur Mathieu BAUDEMONT, CEDANT aux présentes, soit une **valeur unitaire de part de UN EURO (1 EUR) dans les proportions suivantes ;**

- **soit un prix à verser incombant à la SASU BARRY INVEST de QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (4.499,00 EUR) en représentation de son acquisition de QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF parts sociales (4499) numérotées de 10 501 à 14 999.**

- **soit un prix à verser incombant à Monsieur Romain BARRY de UN EUROS (1 EUR) en représentation de son acquisition de UNE part sociale (1) numérotée 15 000.**

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

Le prix de la présente cession est fixé suivant valorisation **au sein d'une attestation de Monsieur Heidi BEN-SAIDANE, expert-comptable inscrit à l'ordre des experts comptables de LYON annexée aux présentes.**

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.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant initial de sept mille cinq cents euros (7.500,00 eur).

CESSION DE CREANCE

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

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

Le montant de la créance en compte courant d'associé du cédant Monsieur BAUDEMONT est évalué à SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 EUR) **suivant attestation de Monsieur Heidi BEN-SAIDANE, expert-comptable inscrit à l'ordre des experts comptables de LYON ci-dessus annexée.**

Suivant la présente attestation il est ici précisé qu'il n'existera plus de compte courant d'associé au profit de Monsieur BAUDEMONT à l'issue de ladite créance.

DONT QUITTANCE

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

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

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

- **Monsieur Mathieu BAUDEMONT**
- **SASU BARRY INVEST**

Soit l'unanimité des associés de la SCI 2B ASSOCIES

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

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 , en son article 9 – Répartition des parts sociales, sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de 15000 (15000€), montant cumulé des apports ci-dessus.

Il est divisé en 15000 parts, de 1 EURO (1 €) chacune, numérotées de 1 à 15000. Suite aux différentes mutations de parts sociales intervenues depuis la constitution de la société, le capital est désormais réparti comme suit:

- A SAS BARRY INVEST la pleine propriété de 14999 parts numérotées de 1 à 14999, ci .....14999 parts

- A M Romain BARRY la pleine propriété de 1 part sociale numérotée 15000, ci .....1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital, ci .....15000 parts»

CHANGEMENT DE GERANT

Tous les associés sont présents ou représentés.

Le gérant **Monsieur Mathieu BAUDEMONT** susnommé présente à l'instant même aux associés de la société la démission de ses fonctions de gérant de ladite société, à compter de ce jour.

Les associés prennent acte de cette démission, sous réserve du quitus de sa gestion qui sera à l'ordre du jour de l'assemblée générale approuvant les comptes du présent exercice.

Ils décident, à l'unanimité, de nommer à compter de ce jour, pour une durée illimitée, comme unique gérant : Monsieur Romain BARRY.

En conséquence, l'article 14 des statuts sera modifié de la manière suivante :

"La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants désignés par les Associés.

Est nommé pour la gérance de la société Monsieur Romain BARRY en qualité de gérant unique.

Il est ci-après désigné individuellement le « Gérant »

Le Gérant est nommé pour une durée indéterminée". .

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.

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 [redacted] auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

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

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

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

L'assiette des droits de mutation est de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 EUR).

DROITS

				Montant à payer
Taxe départementale				
4 500,00	x	5,00 %	=	225,00
Frais d'assiette				
225,00	x	0,00 %	=	0,00
			TOTAL	**225,00**

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.

[redacted]

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte de constitution de la SCI 2B ASSOCIE. La valeur d'origine de ces parts est de quatre mille cinq cents euros (4.500,00 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 : le prix de cession n'est pas supérieur au prix 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

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : BAR LE DUC.

FRAIS

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

Quant aux honoraires du présent acte, ils sont partagés pour moitié entre CEDANT et CESSIONNAIRE.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

MEDIATION

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

PIECES CEDANT

Les pièces suivantes ont été fournies par le **CEDANT** ou son conseil :

- Le bilan comptable du dernier exercice ***annexé aux présentes***
- L'attestation de valorisation communiquée par l'expert-comptable **ci-dessus annexée**

[redacted]

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.

[redacted]

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.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par Maître Stéphane VACHER, Notaire à SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR et associé de la SARL nommée en tête des présentes, délivrée sur 16 pages, sans renvoi ni mot nul.

