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

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
BEZIERS 2
Le 16/09/2024 Dossier 2024 00032314, référence 3404P04 2024 N 01291
Enregistrement : 3000 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Trois mille Euros
Montant reçu : Trois mille Euros

100474901
DOSSIER : SCI DU 153 FAUBOURG ST DENIS / CTS HOUSIAU-BARNETT-LAURENT
NATURE : CESSION DE PARTS SCI
DATE : 9 septembre 2024
REFERENCE : MB

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE NEUF SEPTEMBRE

A ROUJAN (Hérault), 51 Avenue de Cassan, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Michel BONETTO, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle « Catherine BANCAL-LECLERC et Michel BONETTO », titulaire d'un Office Notarial à ROUJAN (Hérault), 51 Avenue de Cassan, soussigné,

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

Monsieur Claude Maurice Jules **ALLAIS**, psychologue en retraite, demeurant à [redacted] ndu par le tribunal judiciaire de FONTAINEBLEAU (77300) le 29 juin 1988, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted].
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Est représenté à l'acte par Mlle Léana BOIVIN demeurant professionnellement à ROUJAN, en vertu d'une procuration annexée au présent acte.

Madame Pascale Joy **ALLAIS**, retraitée, demeurant à [redacted] (92150) le 4 juin 1961.
[redacted]
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Est représentée à l'acte par Mlle Léana BOIVIN demeurant professionnellement à ROUJAN, en vertu d'une procuration annexée au présent acte.

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

D'UNE PART

Monsieur Pascal Robert René **HOUSIAU**, psychologue, et Madame Claire Catherine Elisabeth **STEIGER**, psychologue, demeurant ensemble à [redacted] le [redacted]
Madame est née à [redacted] le [redacted]

[redacted] à la mairie de SANTENY (94440) le 13 septembre 1997 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité [redacted]

Madame est de nationalité [redacted]

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Sont représentés à l'acte par Mlle Ophélie MARCOS demeurant professionnellement à ROUJAN, en vertu d'une procuration annexée au présent acte.

Madame Sylvie Martine Dominique **PARI**[redacted]
Monsieur Jean-Paul **LAURENT**, demeurant à [redacted]
[redacted] le [redacted]
[redacted]EMENT (75014) le 10 juin 1989 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Michel GALLUT, notaire à PARIS, le 31 mai 1989.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité fançaise.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Est représentée à l'acte par Mlle Ophélie MARCOS demeurant professionnellement à ROUJAN, en vertu d'une procuration annexée au présent acte.

Monsieur Alan Françis **BA**[redacted]e Luciana **DA CONCEICAO FARIA**, demeura[redacted].
[redacted] le [redacted]
[redacted]CHERES (78260) le 21 octobre 2023 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Lorraine TOUPAS, notaire à ACHERES, le 26 juin 2023.

De nationalité [redacted].

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Est représentée à l'acte par Mlle Ophélie MARCOS demeurant professionnellement à ROUJAN, en vertu d'une procuration annexée au présent acte.

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 Claude ALLAIS

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

Concernant Madame Pascale ALLAIS

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

Concernant Monsieur Pascal HOUSIAU

- 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 Claire STEIGER

- 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 Sylvie PARICHON

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

Concernant Monsieur Alan BARNETT

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Copie du contrat de mariage.
- 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 Me François FAY, lors notaire à PARIS 8° le 10 mai 1984, enregistré à PARIS 8° RP MADELEINE le 23 mai 1984, bord.762 case 9, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée SOCIETE CIVILE DU 153 RUE DU FAUBOURG SAINT DENIS PARIS 10°, ayant son siège social à PARIS (10°), 153 RUE DU FAUBOURG SAINT DENIS, pour une durée de 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet

« Acquisition, propriété, administration et exploitation par bail ou location de divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble sis a paris 10° 153 rue du faubourg Saint Denis, ainsi que tout autre bien immobilier utile à l'objet social, ces divers biens pouvant être soit apportés à la société, soit acquis par elle au cours de sa vie sociale, soit en toute propriété, soit sous forme de parts sociales. La mise en valeur desdits biens, notamment par l'édification de constructions nouvelles pour toutes destinations, transformation des constructions déjà existantes et par tous travaux d'amélioration ou d'embellissement »

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS, depuis le 30 juillet 1984 et identifiée au SIREN sous le numéro 330 064 825.

La durée de la société expire le **30 juillet 2034.**

La société est actuellement gérée par Monsieur Claude ALLAIS.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 1 524,49 Euros, divisé en 100 parts, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Claude ALLAIS, titulaire de 75 parts sociales, numérotées de 1 à 75.
- Madame Pascale ALLAIS, titulaire de 25 parts sociales, numérotées de 76 à 100.

Le capital social a été libéré, ainsi que le déclarent les PARTIES.

Etant ici précisé que les parts souscrites par Mr ALLAIS Claude pendant le mariage, lui sont demeurées propres en raison du dispositif du jugement de divorce sus visé, lequel prévoit que la date d'effet du divorce entre les époux quant à leurs biens, est fixée au 8 mai 1982, soit *dès avant* la constitution de la société.

STATUTS

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour, ainsi qu'il résulte d'une consultation INFOGREFFE ci annexée et ainsi que le confirme le CEDANT.

Sont demeurées annexées les pièces suivantes, savoir :
Un exemplaire des statuts en cours ;
Un extrait KBIS.
Un état d'endettement.
Un certificat de non faillite.
Un extrait du registre des bénéficiaires effectifs.

REGIME FISCAL ACTUEL

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés à ce jour, ainsi déclaré par le CEDANT, lequel indique par ailleurs que la société ne tient aucune comptabilité.

ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

Le CESSIONNAIRE dispense expressément le CEDANT de faire état de la situation active et passive de la société, de ses dettes, des engagements et actes divers, déclarant parfaitement connaître la situation.

Etant ici précisé par le CEDANT qu'il n'est pas créancier de la société à quelque titre que ce soit et qu'il n'existe aucun créancier de la société en dehors des éventuels encours auprès de la copropriété.

Est demeuré annexé au présent acte, le relevé de compte de la société au CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC, arrêté au 31 juillet 2024.

Le CESSIONNAIRE reconnait que le CEDANT lui a fourni les codes d'accès audit compte bancaire et ils feront ensemble les formalités nécessaires auprès de la banque afin de formaliser la présente cession et le changement de dirigeant.

Le CESSIONNAIRE reconnait que le CEDANT l'a informé que la SCI doit décider de faire des travaux urgents d'étanchéité. Il déclare que le prix des présentes tient compte de ces travaux.

Le CESSIONNAIRE reconnait avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité de procéder à la prorogation de la société eu égard à sa durée initiale ainsi que des diverses mises à jour des statuts de la SCI qu'il serait souhaitable de faire.

Une assemblée générale s'est tenue le 25 août 2024, afin de constater :

La démission de Mr Claude ALLAIS de ses fonctions de gérant, avec effet à compter de la présente cession.

La nomination de Mr Alan BARNETT à la fonction de gérant à compter de la présente cession.

La prorogation de la société pour une durée supplémentaire de 30 ans à compter du 30 juillet 2034.

La modification des statuts résultant de la présente cession.

Une copie est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

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

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

IMMEUBLE(S) DETENU(S) PAR LA SOCIETE

La société est propriétaire du bien suivant :

Dans un ensemble immobilier sis sur la commune de PARIS, dixième arrondissement, 153 rue du Faubourg Saint Denis, en copropriété divisé en lots volumes numéro 200 et 201, suivant acte dressé par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 8 janvier 1993, publié au 3° bureau des hypothèques de PARIS le 11 janvier 1993, volume 1993P n°110, emportant cantonnement du règlement de copropriété transcrit avant1956 ci-après énoncé, sur le lot volume 201.

La copropriété objet des présentes est cantonnée sous le lot volume n°201, ci-après désigné, dont l'état descriptif de division volumétrique a été dressé suivant acte dressé par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 8 janvier 1983, publié au 3° bureau des hypothèques de PARIS le 11 janvier 1993, volume 1993P n°110 :

LOT VOLUME NUMERO 201 (201)

Lot de volume de 519m² de base situé au-dessus de la côte 32.90, comprenant le sous-sol, le sol et les constructions y édifiées, sur lequel se trouve cantonnée la copropriété existante, composée de 134lots.

Cadastré sous les références suivantes :

Préfixe : 1001

Section AM

N°94
Lieudit 153 rue du Faubourg Saint Denis
Pour une contenance de 5a19ca.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO CENT TRENTE QUATRE (134)
Bâtiment B –
Sans escalier : au 1er sous-sol : droit à la jouissance exclusive d'un passage.
Ascenseur et escalier particulier : au deuxième sous-sol un local commercial.
Et les 17/1.000 des parties communes générales.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître François FAY Notaire à PARIS (8°) le 10 mai 1984, publié au service de publicité foncière de PARIS 3 le 6 juillet 1984 volume 4248, numéro 1.

Dépôt d'extrait KBIS dressé par le notaire soussigné le 24 juillet 2024 et publié au SPF de PARIS 1 le 7 août 2024, volume 2024P, n°19691.

ETAT DESCRIPTIF – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, établi suivant acte reçu par Mr BLANCHET notaire à PARIS le 96 octobre 1954, transcrit au 3° bureau des hypothèques de PARIS le 6 novembre 1954 volume 1994 n°11.

Ledit règlement de copropriété – état descriptif de division a été modifié savoir :

Aux termes d'un acte reçu par Me BLANCHET notaire à PARIS le 22 juin 1955, publié au 3° bureau des hypothèques de PARIS le 12 juillet 1955 volume 2120 n°2

Aux termes d'un acte reçu par Me FAY notaire à PARIS le 12 mars 1981, dont une expédition a été publié au 3 ° bureau des hypothèques de PARIS le 30 mars 1981 volume 3234 n°8

Aux termes d'un acte reçu par Me FAY notaire à PARIS le 19 janvier 1984, dont une expédition a été publiée au 3° bureau des hypothèques de PARIS le 16 mars 1984 volume 4151 n°1

Aux termes d'un acte dressé par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 8 janvier 1993, publié au 3° bureau des hypothèques de PARIS le 11 janvier 1993, volume 1993P n°110, constatant la division de l'immeuble en deux lots volume n°200 et 201, ainsi qu'à l'établissement de l'état descriptif de division volumétriques des deux lots volumes 200 et 201.

Aux termes d'un acte reçu par Me BLANCHET notaire à PARIS le 29 juillet 2005, publié au 3 ° bureau des hypothèques de PARIS le 16 septembre 2005 vol2005P n°6157.

Etant ici rappelé que le 3° bureau des hypothèques de PARIS a été absorbé par le SPF de PARIS 1.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir préalablement connaissance des diverses servitudes figurant aux règlements de copropriété ci-annexés.

Une fiche parcellaire délivrée le 10 juillet 2024 et certifié au 8 juillet, ne révèle aucune inscription. Cette fiche a été prorogée le 2 septembre 2024.

URBANISME

Le CESSIONNAIRE reconnait avoir préalablement pris connaissance d'une note d'urbanisme délivrée pour le bien en cause et avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles, laquelle est demeurée annexée au présent acte.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme.

La société est constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

TSBCS

Le cessionnaire déclare qu'il s'est préalablement assuré que la société n'est pas soumise à la taxe sur les bureaux et locaux commerciaux.

Une copie de l'acte de propriété, du dépôt de KBIS et du règlement de copropriété est annexée.

OCCUPATION DES LIEUX

Le CESSIONNAIRE déclare qu'il occupe les lieux en vertu d'un bail verbal depuis le 1er janvier 2013 pour y exercer l'activité de psychologue.

Le CESSIONNAIRE reconnait avoir été préalablement informé par le notaire soussigné, des imprécisions du règlement de copropriété, quant à la destination de l'immeuble et du local de la société en particulier.

Il n'est pas évident, en effet, de déterminer avec précision si le règlement de copropriété autorise les activités professionnelles (un usage industriel ou commercial et visé en 1954).

Cependant, en 1981 et surtout en 1984 (en haut de la page 18), l'activité professionnelle est visée, sans toutefois que la destination prévue en 1954 soit expressément modifiée.

Les parties déclarent que Mr Alan BARNETT a représenté habituellement la SCI aux assemblées générales de la copropriété ces dernières années.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir été préalablement informé par le notaire soussigné quant à la portée et aux conséquences de ses engagements liés à la cession des parts. Il déclare être informé qu'il y a quelques années un psychiatre et un cabinet d'expertise comptable ont exercé leur activité dans le bâtiment B de la copropriété. Néanmoins, l'analyse du notaire soussigné et les propres investigations du CESSIONNAIRE relatives aux réunions et à la vie de la copropriété confirment qu'il existe une ambiguïté, difficilement quantifiable, quant à l'usage des locaux détenus par la SCI.

C'est donc en pleine connaissance de cette situation et informé par le notaire soussigné, qu'il confirme que cela ne fait pas obstacle à son projet de procéder à l'acquisition de parts de la SCI.

Parfaitement informé des éventuelles incertitudes ou restrictions relatives aux possibilités d'occupation du local de la société, le CESSIONNAIRE requiert le notaire soussigné de recevoir le présent acte ce jour et dans ces conditions, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle pour l'avenir, sans recours contre quiconque.

COPROPRIETE

Les soussignés déclarent avoir parfaitement connaissance des éléments actifs et passifs de la copropriété et également les dernières assemblées générales.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir pu accéder au site intranet de la copropriété au moyen des codes d'accès qui lui ont été remise par le CEDANT.

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.

DECISION D'AGREMENT

Aux termes d'une délibération en date du 12 août 2023, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, et a déclaré agréer les cessionnaires en qualité de nouvel associé.

En outre et en vertu de l'article 12 des statuts, le gérant intervient afin de consentir à la présente cession.

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 100 parts sociales, numérotées de 1 à 100, qu'il détient dans la société civile immobilière [redacted]

Cette cession a lieu au profit de chacun des CESSIONNAIRES de la manière suivante, savoir :

Monsieur Claude ALLAIS cède, savoir :
33 parts numéros 1 à 33 à Monsieur et Mme HOUSIAU, qui acceptent ;
33 parts numéros 34 à 66 à Mme Sylvie LAURENT qui accepte ;
9 parts numéros 67 à 75 à Mr Alan BARNETT, qui accepte.

Mme Pascale ALLAIS cède, savoir :
25 parts numéros 76 à 100 à Mr Alan BARNETT, qui accepte.

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 produits desdites parts qui seront mis en distribution postérieurement à ce jour.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)**

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

- A concurrence de la somme de vingt mille quatre cents euros (20.400,00 €) par Monsieur Alan BARNETT.
- A concurrence de la somme de dix-neuf mille huit cents euros (19.800,00 €) par Monsieur et Madame HOUSIAU.
- A concurrence de la somme de dix-neuf mille huit cents euros (19.800,00 €) par Madame LAURENT.

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES CEDANTS

Le prix de cession est réparti entre les cédants de la manière suivante :

- Monsieur Claude ALLAIS cède SOIXANTE-QUINZE (75) parts sociales pour un montant de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) chacune, soit un total de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR).
- Madame Pascale ALLAIS cède VINGT-CINQ (25) parts sociales pour un montant de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) chacune, soit un total de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR).

Lequel prix a été payé comptant par chaque CESSIONNAIRE pour ce qui le concerne, ce jour et par la comptabilité du notaire soussigné au CEDANT qui lui en donne bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE

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, notamment à l'égard de la copropriété.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus, notamment à l'égard de la copropriété et des votes antérieurement émis. Etant ici précisé par les parties que Mr BARNETT a représenté la société lors des assemblées générales de ces dernières années, sur délégation du CEDANT ainsi déclaré.

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,** ainsi que les parties le déclarent.

DISPENSE DE SIGNFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Claude ALLAIS, gérant de la société émettrice des parts cédées, par son représentant, 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 :

« ARTICLE 7

SOUSCRIPTION DES PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL

Les parts composant le capital initial souscrites en numéraires, et suite à un acte de cession de parts reçu par Maître Michel BONETTO, notaire à [redacted] en date du 9 septembre 2024, se trouvent réparties, savoir :

- 33 parts numéros 1 à 33 à Monsieur et Mme HOUSIAU, ci... 33 parts
- 33 parts numéros 34 à 66 à Mme Sylvie LAURENT, ci... 33 parts
- 34 parts numéros 67 à 100 à Mr Alan BARNETT, ci... 34 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social, 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**.

Les parties décident de confier la mission des formalités modificatives à la société FORMALISUR.

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 est annexé.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITES - ENREGISTREMENT

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

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de PARIS 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 et notamment la société FORMALISUR.

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 SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR).

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 60 000,00	x 5,00 %	=	3 000,00
Frais d'assiette 3 000,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	**3 000,00**

PLUS-VALUES

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte du 10 mai 1984, enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de 15,24 € .

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.

Les parts présentement cédées étant entrées dans le patrimoine du **CEDANT** depuis une durée permettant l'exonération de plus-values compte tenu du mode de calcul fixé à l'article 150 VC I du Code général des impôts, celui-ci bénéficie de celle-ci à l'occasion de la présente cession.

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.

DUREE DE DETENTION SUPERIEURE A TRENTE ANS

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048 M, les parts cédées étant détenues depuis plus de trente ans.

DOMICILIATION FISCALE

Pour le contrôle de l'impôt, Monsieur Claude ALLAIS déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de BEZIERS 34500, SIP BEZIERS, 9 avenue Pierre Verdier et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, Madame Pascale ALLAIS déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de AUDENGE 33980, SIP ARCACHON, 15 Bd Gambetta et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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.

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.

Melle MARCOS Ophélie
agissant en qualité de représentant a signé

à [redacted]
le 09 septembre 2024

[redacted]

Melle BOIVIN Léana
agissant en qualité de représentant a signé

à [redacted]
le 09 septembre 2024



et le notaire Me BONETTO MICHEL a signé

à [redacted]
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE NEUF SEPTEMBRE

[redacted]

POUR COPIE AUTHENTIQUE, rédigée sur DIX-SEPT pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le Notaire soussigné et les présentes reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C, empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière page. Application du décret 71.941 du 26.11.71 ART 9-15.

Fait à Roujan, 23 septembre 2024.

