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

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE QUATRE OCTOBRE

**Maître Laurence BATISSARD** soussignée, Notaire au sein de la société civile professionnelle dénommée "David DUPIC et Hélène CONORT-DUPIC, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial immatriculé à la Caisse de Retraite et de Prévoyance des Clercs et Employés de Notaires (CRPCEN) sous le numéro 63126 et dont le siège social est à LA BOURBOULE (63150), 14, Avenue Agis Ledru,

**A REÇU** à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant : **CESSION DE PARTS SOCIALES**.

Dans un but de simplification :

- le « CEDANT » désignera le ou les cédants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- le « CESSIONNAIRE » désignera le ou les cessionnaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.

## IDENTIFICATION DES PARTIES

### CEDANT

La société dénommée **CDH**, société à responsabilité limitée au capital de 3260000.00 EUROS, ayant son siège social à LA ROCHE CANILLAC (19320), 7, Rue Saule, identifiée au SIREN sous le numéro 805244290 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BRIVE LA GAILLARDE.

Ci-après dénommée le CEDANT.

Etant ici précisé que le CEDANT déclare être soumis à l'impôt sur les sociétés.

**CESSIONNAIRE**

Madame Florence Michèle **MAISON**, sans profession, demeurant à [redacted] le [redacted] Bernard Jean-Michel **NEYRAT**, suivant convention de divorce déposée au rang des minutes de Maître BUDEAU, Notaire à ALLASSAC (19240), le 15 novembre 2022 et dont l'Office Notarial est immatriculé à la Caisse de Retraite et de Prévoyance des Clercs et Employés de Notaires (CRPCEN) sous le numéro 19040, et non remariée.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité [redacted]

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée le CESSIONNAIRE.

Etant ici précisé que le CESSIONNAIRE déclare être soumis à l'impôt sur le revenu.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La société **CDH** est ici représentée par Monsieur Christophe DELOUCHE, gérant et seul associé de ladite société, agissant aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par les statuts.

Monsieur Christophe DELOUCHE non présent, est ici représenté par Madame Agnès CHASSAGNE, Collaboratrice en l'Office, domiciliée professionnellement à [redacted] en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date du 20 septembre 2024 à LA ROCHE CANILLAC, dont la copie est ci-annexée après mention.

- Madame Florence **MAISON**, non présente, est ici représentée par Madame Carole MALLET, Collaboratrice en l'Office, domiciliée professionnellement à [redacted] en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date du 20 septembre 2024 à LA ROCHE CANILLAC, dont la copie est ci-annexée après mention.

**PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour, un projet du présent acte et déclarent en avoir reçu toutes explications utiles.

Préalablement à la présente cession, il est exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

La Société civile immobilière, dénommée « 3DM », au capital de 10 000,00 €, a été constituée suivant acte sous signature privée.

La société, dont le siège social est à [redacted] 7, Rue Saule, a été immatriculée le 16 octobre 2014 auprès du Registre du commerce et des sociétés de BRIVE LA GAILLARDE, sous le numéro SIREN 805244092.

Un extrait Kbis de la société a été délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de BRIVE LA GAILLARDE en date du 16 février 2024 , dont la copie est ci-annexée après mention.

Ci-après dénommée la SOCIETE.

**OBJET ET DUREE DE LA SOCIETE**

La SOCIETE, dont l'objet est :

- l'acquisition, la rénovation, la gestion, la location de tous ensembles immobiliers ;

- l'affectation desdits immeubles de la société en garantie de tout emprunt souscrit par la société ou ses associés destiné à l'acquisition, la construction ou la reconstruction ou l'entretien de ces immeubles, ainsi que tout emprunt souscrit par les associés et destiné à l'acquisition des parts sociales constitutives du capital social de la présente société ;

- toute opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

A été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

**ASSOCIES ACTUELS**

Actuellement les associés de ladite société sont :

| | |
|---|---|
| - Monsieur Christophe DELOUCHE<br>Propriétaire de 900 parts sociales<br>Numérotées de 1 à 900 | 900 parts sociales |
| - La société dénommée CDH<br>Propriétaire de 100 parts sociales<br>Numérotées de 901 à 1.000 | 100 parts sociales |
| **Total au nombre de parts composant le capital social** | **1.000 parts social** |

**GERANCE DE LA SOCIETE**

La SOCIETE est actuellement gérée par Monsieur Christophe DELOUCHE.

**CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE**

Le capital social de la SOCIETE s'élève à la somme de 10 000,00 €, divisé en MILLE (1 000) parts de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 1 à 1 000 inclus.

**REGIME FISCAL DE LA SOCIETE**

Le CEDANT déclare avoir opté pour l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions de l'article 1655 sexies du Code général des impôts.

**RAPPEL DES STATUTS**

L'article DIX (10) des statuts de la SOCIETE indiquent les règles applicables aux cessions de parts sociales entre vifs, telles que ci-après littéralement rapportées :

*"**Agrément des cessions** - les parts sociales ne peuvent être cédées, même entre associés et même s'il s'agit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. Cette majorité est déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant."*

Les parties rappellent que la cession de parts n'entraîne pas dissolution de la SOCIETE.

**CESSION DE PARTS SOCIALES**

Le CEDANT cède et transporte au CESSIONNAIRE, qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, les parts sociales ci-après désignées, intégralement libérées, qu'il possède dans la SOCIETE :

**DESIGNATION**

CENT (100) **parts sociales**, de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 901 à 1 000.

**NATURE ET QUOTITE DES PARTS CEDEES**

Les parts numérotées de 901 à 1000 sont cédées par la société dénommée CDH à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**NATURE ET QUOTITE DES PARTS ACQUISES**

Les parts numérotées de 901 à 1000 sont acquises par Madame Florence MAISON à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES CEDEES**

Le CEDANT est propriétaire des parts sociales, objet des présentes, savoir :

- en ce qui concerne les parts sociales de LA SOCIETE, numérotées de 901 à 1 000, pour les avoir acquises de :

Madame Magalie Christelle MEIZONNIER, née à [redacted] le [redacted]

Aux termes d'un acte sous seing privé, en date du 18 mai 2020, enregistré à TULLE, le 23 juillet 2020, dossier 2020 00015195, référence 1904P01 2020 A 00987, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

**CONDITIONS DE LA CESSION**

Les parts sociales présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat.

Leur titre résulte des statuts de la société ou de la cession de parts dont une copie a été remise au CESSIONNAIRE.

Au moyen de la présente cession, le CEDANT subroge le CESSIONNAIRE dans tous ses droits et actions vis-à-vis de la SOCIETE.

Le CESSIONNAIRE s'engage, de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la SOCIETE dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'associé.

Il bénéficiera en contrepartie de tous les avantages conférés aux associés par le pacte social et pourra participer à toutes délibérations, accepter toutes fonctions et exercer tous droits et actions résultant de la possession des parts présentement cédées.

**ETAT DES PARTS SOCIALES CEDEES**

Le CEDANT déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du cessionnaire, ainsi qu'il résulte des différentes interrogations entreprises par le Notaire soussigné auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de BRIVE en date du 9 septembre 2024 consistant en l'état des endettements du chef de la SOCIETE, dont la copie est demeurée ci-annexée après mention.

**TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE**

Le CESSIONNAIRE aura la propriété des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, laquelle sera mentionnée dans les statuts de la société.

Il jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts à compter de cette même date.

**PRIX**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) par part, soit au total TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 €) pour l'ensemble des parts cédées.

Ce prix a été fixé contradictoirement entre le CEDANT et le CESSIONNAIRE sans intervention du Notaire.

**PAIEMENT DU PRIX**

Madame Florence MAISON a payé le prix de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 €) comptant ce jour, directement à LA SOCIETE, et en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial de LA BOURBOULE.

Ainsi que LA SOCIETE le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

**DONT QUITTANCE**

**DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS**

Le CESSIONNAIRE déclare que le paiement du prix constaté aux termes des présentes a été effectué au moyen de deniers lui appartenant personnellement.

**AGREMENT DE LA CESSION**

Aux présentes, sont intervenus le CEDANT et l'associé du CEDANT, Monsieur Christophe DELOUCHE, également gérant du CEDANT, représentant 99 % du capital de la SOCIETE, à l'effet d'agréer, tel que les statuts le prévoient :

- les modalités et conditions de la présente cession, dont le Notaire leur a fait lecture et pour lesquelles ils reconnaissent avoir été avertis au préalable ; cette opération ayant été initiée du chef des associés ;
- le CESSIONNAIRE en qualité de nouvel associé de la SOCIETE ;
- le retrait corrélatif du CEDANT de sa qualité d'associé de la SOCIETE.

L'intervention au présent acte de l'associé entraîne l'acceptation, à l'unanimité des voix composant le capital social, des dispositions susvisées.

**GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF**

De convention expresse entre CEDANT et CESSIONNAIRE, aucune garantie d'actif et de passif n'est demandée ni consentie pour cette cession.

**OPPOSABILITE A LA SOCIETE**

Monsieur Christophe DELOUCHE, agissant en qualité de gérant de la SOCIETE, déclare, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, accepter la présente cession de parts en vue de son opposabilité à la SOCIETE et, par conséquent, dispenser les parties de toute signification.

En outre, il déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune opposition ou empêchement à la cession qui précède.

**DROIT DE PREEMPTION**

Le Notaire rappelle aux parties que la présente cession n'ouvre pas de droit de préemption légal, notamment au profit de la SAFER.

Par ailleurs, le CEDANT déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun droit de préemption conventionnel.

**DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants qu'il n'existe aucun empêchement d'ordre légal, contractuel ou judiciaire à la réalisation des présentes et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ni d'aucune autre procédure commerciale de règlement du passif, ni assujettie à aucune procédure collective ou de sauvegarde des entreprises.

De son côté, le CEDANT déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;

- que les parts cédées sont libres de tout gage ou nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE ;

- que la SOCIETE émettrice des parts cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

**DECLARATIONS FISCALES**

**REPARTITION DES RESULTATS DE L'EXERCICE EN COURS**

Le résultat fiscal de l'exercice en cours devra être déclaré en totalité par le CESSIONNAIRE.

Toutefois, et sans que ce soit opposable à l'administration fiscale, CEDANT et CESSIONNAIRE s'engagent à faire une répartition entre eux du résultat comptable et fiscal de l'exercice en cours au prorata du temps de jouissance et à régler directement entre eux toutes conséquences financières.

**IMPOSITION SUR LA PLUS-VALUE**

La présente cession :

- porte sur les parts de la société « 3DM », société ayant opté pour l'impôt sur les sociétés

- est réalisée par un associé, dans l'exercice de la gestion de son patrimoine privé.

En conséquence la présente cession est fiscalement soumise au régime des plus-values mobilières.

Le CEDANT reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que la cession est susceptible d'être soumise au prélèvement forfaitaire unique, sauf option de sa part pour le barème de l'impôt sur le revenu, et sous réserve des exonérations et abattements en vigueur, le tout dans les conditions prévues aux articles 150-0 A et suivants du Code général des impôts.

**DROITS D'ENREGISTREMENT**

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- que cette société est une société à prépondérance immobilière non transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts ;

- que les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code ;

- que l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code et elles-mêmes à prépondérance immobilière ;

- que la présente opération conduit à lui conférer la jouissance de tout ou partie du ou des immeubles détenus par la société dont les droits sociaux sont cédés.

En conséquence et conformément à l'article 726-I-2° du Code général des impôts, la présente cession de parts sociales est soumise au droit proportionnel de 5 % sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges.

**FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le CESSIONNAIRE qui s'oblige à les acquitter.

**POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités qu'il y a lieu de réaliser.

**DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code Civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le Notaire soussigné, CEDANT et CESSIONNAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne

connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

**NULLITE**

Par dérogation aux dispositions de l'article 1178 du Code Civil, les parties conviennent de renoncer à la faculté qui leur est réservée, de mettre en œuvre d'un commun accord la nullité consensuelle du contrat.

**CONNAISSANCE DES ANNEXES**

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du Notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

**MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 numéro 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, ...),
- 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 numéro 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 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 parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [redacted]

Si les parties 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.

**REMISE DE PIECES**

Le CEDANT a remis ce jour au CESSIONNAIRE, qui le reconnaît, tous les documents relatifs à la SOCIETE :

- les documents se rapportant à la constitution de la SOCIETE et aux modifications statutaires subséquentes ;

Le CESSIONNAIRE reconnaît en outre avoir été mis en mesure de consulter l'ensemble de ces pièces avant les présentes.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties aux présentes font élection de domicile en leur domicile respectif indiqué en-tête des présentes.

**FORMALITES**

La copie authentique des présentes sera déposée au greffe du Tribunal de Commerce de BRIVE LA GAILLARDE, en annexe au Registre du commerce et des sociétés compétent conformément à l'article 52 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 en vue de son opposabilité aux tiers, par le Notaire soussigné.

**MENTION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**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, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit code et à l'article 1202 du Code Civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant un changement au niveau du prix.

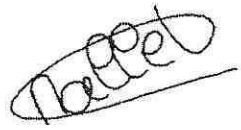
**DONT ACTE**

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du Notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le Notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Laurence BATISSARD

| | |
|---|---|
| Mme Agnès CHASSAGNE,<br>représentante de CDH<br>A signé<br>A l'office<br>Le 4 octobre 2024 | [redacted] |
| Mme Carole MALLET,<br>représentante de Mme Florence Michèle MAISON<br>A signé<br>A l'office<br>Le 4 octobre 2024 |  |
| et le notaire Me BATISSARD LAURENCE<br>A signé<br>A l'office<br>L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE<br>LE QUATRE OCTOBRE | [redacted] |

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
PUY-DE-DOME
Le 07/10/2024 Dossier 2024 00053385, référence 6304P01 2024 N 02286
Enregistrement : 1750 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Mille sept cent cinquante Euros
Montant reçu : Mille sept cent cinquante Euros

Julien Dayzueza
Agent des finances publique

- POUR EXPEDITION -

Délivrée en DOUZE pages, sans renvoi, sans mot nul ./.

