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

101640701/MCD/CM
Compte n°

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE VINGT QUATRE JUILLET
A LILLE (Nord), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Marie Clémentine PROUVOST-DEWERDT, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée " NOTAIRES LILLE ROYALE ", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à LILLE, 74, rue Royale CRPCEN 59016,

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

Monsieur Vincent Jacques Bernard **VANDERMEERSCH**, commercial export, demeur [redacted]**R** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de LILLE (59000) le 3 décembre 2020, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

La Société dénommée **GOICI**, société civile au capital de 10000 €, dont le siège est à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro 441728995 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.
Représentée à l'acte par son gérant : Monsieur Vincent VANDERMEERSCH, autorisé aux présentes en vertu d'une délibération des associés en date du 6 juillet 2026 demeurée ci-annexée.
Monsieur Vincent VANDERMEERSCH agissant pour le compte de la société GOICI est présent à l'acte.

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

D'UNE PART

Madame Reine Jenny **PARMENTIER**, professeur, demeurant à [redacted] le 3 juillet 1963.
ernard **VANDERMEERSCH** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de LILLE (59000) le 3 décembre 2020, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

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

D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,

- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),

- qu'elles ne sont concernées :

  · par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,

  · par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Vincent VANDERMEERSCH

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

Concernant la société GOICI

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

Concernant Madame Reine PARMENTIER

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

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 8 juillet 2003, enregistré à la recette principale des impôts de [redacted] il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée VIRE, ayant son siège social à [redacted] 216 Boulevard Carnot, pour une durée de 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet

l'acquisition, la propriété, l'exploitation par bail, location ou autrement d'une parcelle d'une superficie de 446 m² soustraite de la section AO 293 pour 392 m² et de la section AO 396 pour 54 m² située rue Vauban à MOUVAUX et d'une servitude de passage accès rue Vauban à MOUVAUX cadastrée section AO 392 POUR 159 M²
Et généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société .

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE, sous le numéro 449307255, depuis le 10 juillet 2003 et identifiée au SIREN.
La durée de la société expire le 10 Juillet 2053.

La société est actuellement gérée par Monsieur Vincent VANDERMEERSCH.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 1 000,00 Euros, divisé en 1000 parts, de 1,00 Euro chacune, numérotées de 1 à 1000, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Vincent VANDERMEERSCH , titulaire de 01 part sociale, numérotée 1000 , intégralement libérée pour un montant de UN EURO (1,00 EUR).

- La société GOÏCI, titulaire de 999 parts sociales, numérotées de 01 à 999, intégralement libérées pour un montant de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (999,00 EUR).

STATUTS

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

REGIME FISCAL ACTUEL

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

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT** :
- pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.

CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l’article 12, et conformément aux dispositions de l’article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession portant sur les parts numérotées 01 à 999 appartenant à GOÏCI et numéro 1000 appartenant à M Vincent VANDERMEERSCH ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément de la société dans les conditions relatées à l’article 12 des statuts que les parties aux présentes déclarent parfaitement connaître.

IMMEUBLE(S) DETENU(S) PAR LA SOCIETE A CONCURRENCE D' UN/TIERS INDIVIS

A MOUVAUX (NORD) 59420 215 Rue Vauban,
une parcelle de terrain à usage de jardin avec les fonds en dépendant .

Détenue à titre indivis, et cadastrée savoir :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AO	392	RUE VAUBAN	00ha 01a 59ca
AO	396	RUE VAUBAN	00ha 00a 54ca

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici rappelé que la quotité attachée aux droits indivis est de 1/3.

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

Plan cadastral -
Un extrait de plan cadastral est annexé.

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.

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

Le cessionnaire déclare avoir connaissance de la situation des **BIENS** objet des présentes au regard des servitudes d'urbanisme et elle requiert le notaire soussigné de ne pas lui présenter de note de renseignements d'urbanisme, de certificat d'urbanisme et autres certificats administratifs, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle.
Une note relatant les servitudes inscrites dans le titre de propriété du CEDANT est demeurée ci-annexée après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain
La société VIRE étant une société à prépondérance immobilière et la présente cession de toutes les parts sociales emportant le transfert de la toute propriété des biens détenus par ladite société : la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme.
La déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 03 avril 2025.
Plus de deux mois s'étant écoulés, le bénéficiaire est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit de préemption.
Une copie de la notification ainsi qu'une copie de l'accusé de réception sont demeurées ci-annexées après mention.

Assainissement

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation (parcelles servant d'accès à d'autres propriétés contiguës), n'est concerné ni par

l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif, ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le **CEDANT**.

Etat des risques

Un état des risques est ci-annexé.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que ledit état lui a été remis préalablement aux présentes.

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Document d'information

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

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

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 07 juillet 2026 ne révèle aucune inscription.

Le **CEDANT** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

DECISION D'AGREMENT

Aux termes de la décision demeurée ci-annexée, la gérance a donné son consentement à la présente cession dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

999 Parts n° 01 à n° 999 :

La société GOÏCI représentée par Monsieur VANDERMEERSCH cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, **les parts sociales, numérotées 01 à 999**, qu'elle détient dans la société civile immobilière **VIRE.**

01 Part n° 1000 :

Monsieur VANDERMEERSCH cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, **la part sociale, numérotée 1000**, qu'il détient dans la société civile immobilière **VIRE.**

Total des parts cédées :

1000 parts sur le capital divisé en 1000 parts sociales.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

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

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs, s'il en existe.

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

A ce sujet, le CEDANT déclare que la société VIRE ne perçoit pas de revenus, ce que le cessionnaire reconnaît expressément.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SEIZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (16 870,00 EUR)**

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES CEDANTS

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

- Monsieur Vincent VANDERMEERSCH cède UN (1) parts sociale pour un montant de SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (16,87 EUR) chacune, soit un total de SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (16,87 EUR).

- GOICILa société dénommée GOICI cède NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (999) parts sociales pour un montant de SEIZE EUROS ET QUATRE-

VINGT-SEPT CENTIMES (16,87 EUR) chacune, soit un total de SEIZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET TREIZE CENTIMES (16 853,13 EUR).

Il s'agit de sommes brutes. Les créances et autres frais éventuels n'ayant pas été déduits.

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

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

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

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

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

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

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

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

DISPENSE DE SIGNFICATION – OPPOSABILITE

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

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

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

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

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

Les statuts sont modifiés comme suit :

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

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Mme Reine PARMENTIER	1000	01 à 1000

CHANGEMENT DE GERANT

Tous les associés sont présents ou représentés.

Le gérant 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 nouveau gérant : Mme Reine PARMENTIER.

En conséquence, les statuts seront modifiés.

NECESSITE de régulariser la situation :

Toutes les parts de la SCI VIRE se trouvent réunies en une seule main.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de ce qui suit :

La société civile doit comporter au moins deux associés.

La Loi impose de **régulariser** cette situation dans un délai d'**un an**. A l'issue de ce délai, toute personne ayant un intérêt (créancier, héritier d'un associé) peut déposer une requête au tribunal de commerce pour **demander la dissolution de la SCI**. Ce dernier pourra accorder un délai de 6 mois à la SCI pour se mettre en conformité :

Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation.

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du **CESSIONNAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS

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

DECLARATIONS

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

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

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

Un état des nantissements requis du chef de la société GOICI et du chef de la société VIRE au greffe du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE en date du 22 JUILLET 2026 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 LILLE METROPOLE 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 SEIZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (16 870,00 EUR).

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 16 870,00	x 5,00 %	=	844,00
Frais d'assiette 844,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	**844,00**

PLUS-VALUES

Monsieur Vincent VANDERMEERSCH détenteur d'une part sociale relève du régime d'imposition sur la plus-value suivant :

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

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte du 08 juillet 2003 dûment enregistré.

La valeur d'origine de ces parts est de UN EURO (01).

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** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 M pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048-IMM-SD déposée.

La société dénommée GOICI détentrice de 999 parts sociales relève du régime d'imposition sur la plus-value suivant :

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

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte du 08 juillet 2003 dûment enregistré.

La valeur d'origine de ces parts est de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros (999,00 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** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 M pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048-IMM-SD déposée.

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 à la recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes.

DOMICILIATION FISCALE

Pour le contrôle de l'impôt, Monsieur Vincent VANDERMEERSCH déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de [redacted] et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, la société dénommée GOICI déclare être effectivement domicilié(e) à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de TOURCOING et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

INFORMATION – TAXE DE 3 % SUR LA VALEUR VENALE

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

Les cas d'exonération de cette taxe sont prévus par les dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts.

La taxe est due à raison des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1er janvier de l'année d'imposition.

En tant que de besoin, si la société est redevable de l'impôt, elle s'engage à déclarer au plus tard le 15 mai prochain la situation, la consistance et la valeur des immeubles et droits immobiliers en cause et à procéder en même temps au paiement de cette taxe.

Motif d'exonération : Si la société doit déclare chaque année à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements ont été demandés par cette administration :

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

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

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'office notarial.

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.

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 NON OBTENUES :

Les pièces suivantes n'ont pu être obtenues :

Bilans de la société depuis sa constitution.

Les parties déclarent que ces pièces ne sont pas déterminantes de leur consentement et ne sauraient entraîner une quelconque nullité du contrat.

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.

Mme PARMENTIER Reine a signé à [redacted] le 24 juillet 2026	
M. VANDERMEERSCH Vincent agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à [redacted] le 24 juillet 2026	
et le notaire Me PROUVOST-DEWERDT MARIE CLÉMENTINE a signé à [redacted] L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT QUATRE JUILLET	

SUIVENT LES SIGNATURES

Copie Authentique sur 17 pages
Contenant :

- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute



