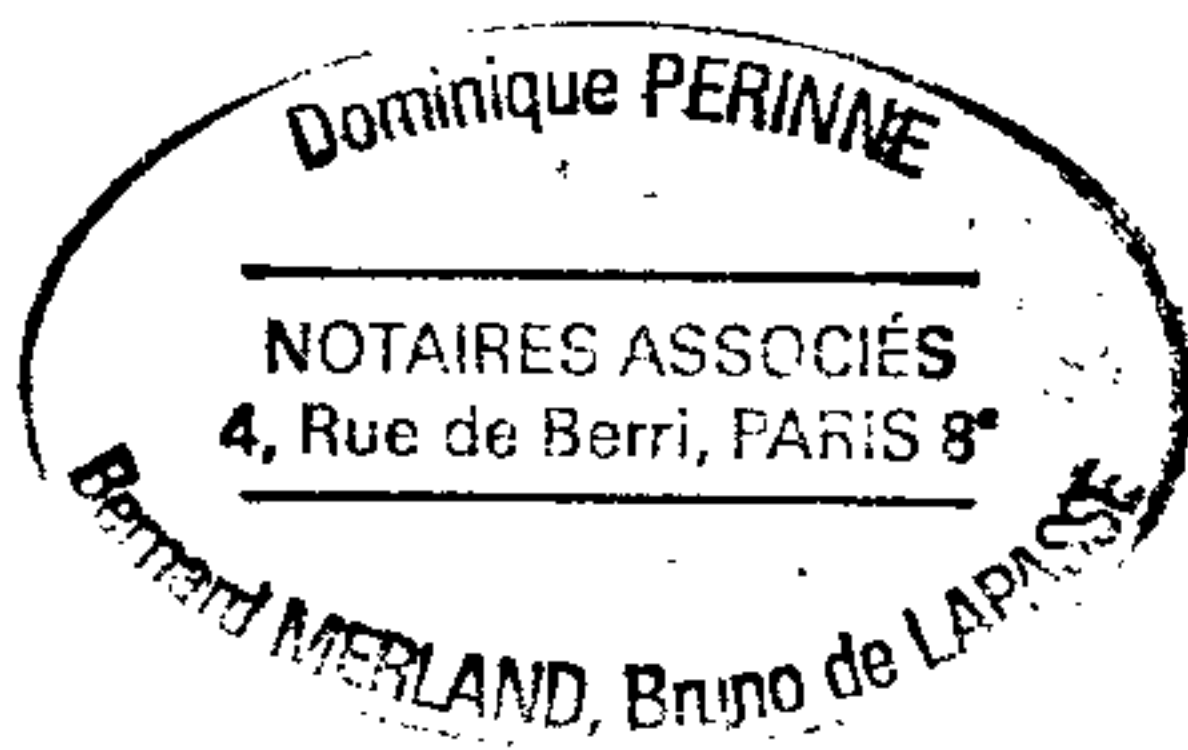
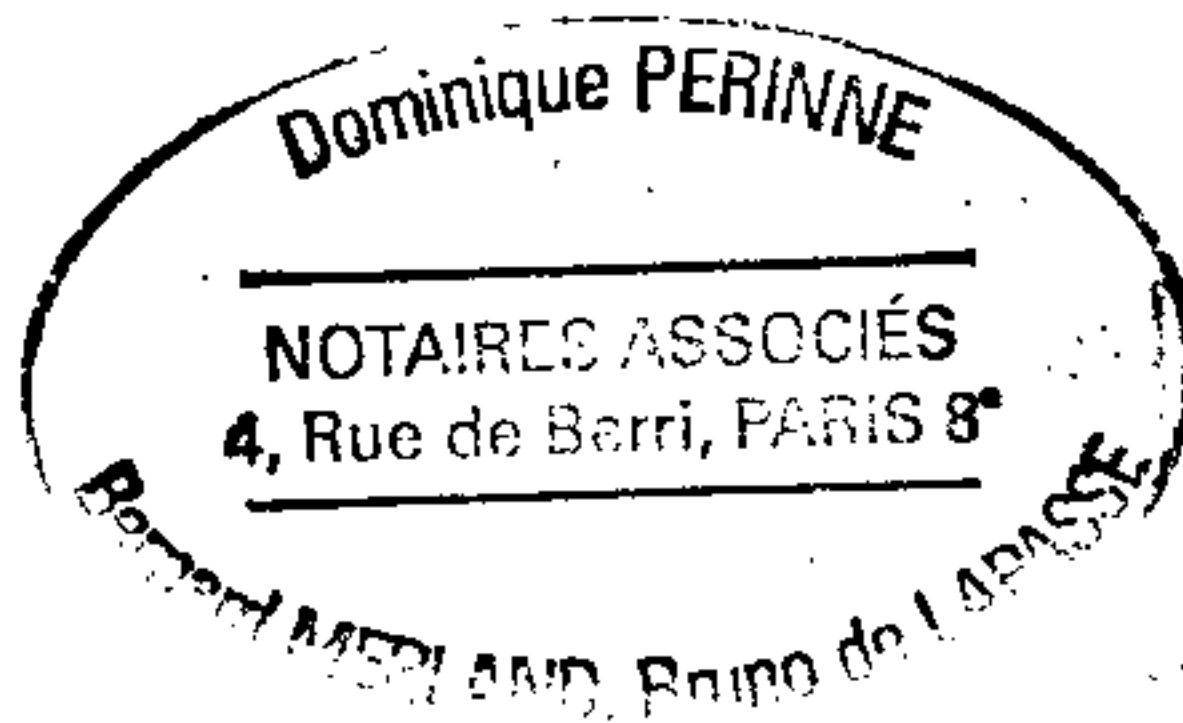




N° Cpte : 32135 E/BL
LE 16 NOVEMBRE 1999
CESSION DE PARTS
PAR Monsieur AYACHE
A Monsieur BANJOUT

1698



157-158200

001

Droit de timbre payé sur état
Autorisation du 10 Février 1975

Réf: BL/NH

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF

Le seize novembre
A dix heures quarante cinq minutes

A PARIS (8^e) 4, rue de Berri,

Maître Bruno de LAPASSE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Dominique PERINNE, Bernard MERLAND, Bruno de LAPASSE, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (8^e) 4, rue de Berri,

A reçu en la forme authentique le présent ACTE contenant
CESSION DE PARTS de la "**SCI BERRI-PONTHIEU**"

A la requête de :

CEDANTS

1°/ Monsieur Henry Elie AYACHE, Gérant de société, demeurant à PARIS (15^e) 65, rue de la Fédération, époux de Madame Michelle Geneviève Marie CHRISTOPHE,

Né à ALGER (Algérie) le 22 Mai 1935,

Marié avec Madame CHRISTOPHE sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Pierre CARVAIS, Notaire à PARIS, le 12 Novembre 1976 préalablement à son union célébrée à la Mairie de PARIS (16^e) le 25 Novembre 1976 ; Ledit régime non modifié depuis.

A ce présent,

2°) Et Monsieur Julien Prosper AYACHE, Gérant de société, demeurant à PARIS (16^e) 59, boulevard Murat, époux de Madame Monique Thérèse Germaine MERIENNE,

Né à ALGER (Algérie) le 1er Mars 1937,

Marié avec Madame MERIENNE sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Pierre CARVAIS, Notaire à PARIS, le 12 Novembre 1976 préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS (16^e) le 25

Novembre 1976 ; Ledit régime non modifié depuis.

A ce présent.

Agissant tant en leurs noms personnels que comme seuls associés de la "SCI BERRI-PONTHIEU", comme indiqué ci-après.

Ci-après dénommés « LE CEDANT » ou « LES CEDANTS ».

ENSEMBLE D'UNE PART

CESSIONNAIRES

1°) Monsieur Frédéric BANJOUT, Gérant de société, demeurant à PARIS (16^e) 33, Avenue Foch, célibataire majeur.

Né à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine) le 24 mai 1970.

A ce présent.

Ci-après dénommé « LE CESSIONNAIRE »

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à la **CESSION DE PARTS** objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

A/ DECLARATIONS DU CEDANT

Le CEDANT déclare ce qui suit :

I. CONSTITUTION DE LA SCI BERRI-PONTHIEU

Suivant acte reçu par Maître Jean-Michel ATTAL, Notaire associé à PARIS, le 08 décembre 1997, enregistré à PARIS (8^{ème}) – Recette Roule Hoche – le 12 décembre 1997, Bordereau 622, Case 3, il a été établi entre :

Messieurs Henry et Julien AYACHE, ci-dessus dénommés, qualifiés et domiciliés.

Les statuts de la société dénommée "SCI BERRI-PONTHIEU" société civile dont le siège social a été fixé à PARIS (15^e) 65, rue de la Fédération,

Au capital de 10.000,00 francs divisé en 100 parts de 100,00 francs chacune, souscrites en numéraires, savoir :

- 50 parts numéros 1 à 50,
par Monsieur Henry AYACHE, ci 50

- 50 parts numéro 51 à 100,
par Monsieur Julien AYACHE, ci 50

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital initial : 100

Cette société ayant pour objet :

- L'achat, l'administration, l'exploitation de tous biens immobiliers et notamment du lot 10 dépendant d'un immeuble sis à PARIS (8^e) 12, rue de Berri et 72, rue de Ponthieu, et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à l'objet social.

Ladite société constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS le 19 Décembre 1997 sous le numéro D 414 876 722 (1997D03903).

Audit acte, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

CHAPITRE 1^{er}

DROITS DES ASSOCIES

.....

Article 12

a) Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être faites par acte authentique ou sous Seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elle ont de surcroît été publiées.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers étranger à la société qu'avec le consentement de tous les associés.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder ses parts doit en faire la notification à chacun des associés et à la Société, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant le nombre de parts devant être cédées, le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, ainsi que. s'il est une personne physique, le nom, les prénoms, le domicile et la profession du cessionnaire proposé et, s'il est une personne morale, la dénomination, la forme, le capital, le siège, le numéro d'immatriculation et le représentant du cessionnaire projeté.

Dans le mois de la réception de la notification, la gérance doit convoquer les associés en assemblée générale ou les consulter par écrit, pour qu'ils se prononcent sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés doivent se porter acquéreurs.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des autres associés ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiées au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts, lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant, dans un délai de deux mois à compter de la dernière des notifications par lui faite aux autres associés et à la Société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que ses autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque, en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans un délai de deux mois à compter de l'agrément ou de la

date à laquelle il est réputé acquis. Passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les mutations entre vifs à titre onéreux ou à titre gratuit, sauf à celle au profit de descendants.

b) Mutations par décès

En cas de décès d'un associé, ses héritiers en ligne directe et son conjoint sont de plein droit associés, sans qu'il leur soit besoin d'obtenir un agrément ; mais ils ne peuvent faire valoir leurs droits qu'après avoir notifié à la société leurs qualités héréditaires et en avoir justifié.

Quant aux autres héritiers et ayants-droit, ils ne deviennent associés qu'après avoir été agréés dans des conditions identiques à celles figurant au paragraphe ci-dessus "Mutation entre vifs".

.....

Chapitre II

OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 17

Libération des parts

I. PARTS DE NUMERAIRE. – Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs, à première demande de la gérance, et, au plus tard, quinze jours francs après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

La libération est effectuée, en principe, au moyen de versements en numéraire. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, elle peut avoir lieu par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée aux retardataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec l'indication des numéros des parts en cause. Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques, par le ministère d'un notaire, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé, dans les termes de droits, sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire, en ce compris non seulement celles qui composent le capital initial, mais encore celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également, en cas d'augmentation de capital, par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

Les sommes appelées par la gérance deviennent exigibles, quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

Une copie certifiée conforme des statuts et un extrait Kbis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS le 13 septembre 1999 sont demeurés ci-annexés après mention.

II. COMPOSITION DU PATRIMOINE DE LA "SCI BERRI-PONTHIEU"

VENTE PAR MADEMOISELLE FRANCOISE GENVRAIN A LA "SCI BERRI-PONTHIEU"

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel ATTAL, Notaire associé à PARIS, le 11 décembre 1997,

Mademoiselle Françoise Jacqueline Marguerite GENVRAIN, née à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine) le 06 avril 1934, sans profession, demeurant à PARIS (75016) 5, rue Dufrenoy, célibataire majeure.

A vendu à la "SCI BERRI-PONTHIEU" les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DESIGNATION

A PARIS (75008) 12, rue de Berri et 72, rue de Ponthieu,

Dans un immeuble cadastré section BF numéro 62 pour une contenance superficielle de 04a 21ca,

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS, le 1^{er} décembre 1950, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de la Seine le 22 décembre 1950 volume 1756 numéro 1.

Modifié :

- suivant acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire sus-nommé, le 04 avril 1952 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de la Seine le 05 juin 1952 volume 1951 numéro 37,

- suivant acte reçu par Maître SALATS, Notaire à PARIS, le 22 février 1980, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de PARIS le 11 avril 1980 volume 3373 numéro 6.

LE LOT NUMERO DIX (10)

Au rez-de-chaussée, sur la rue de Berri, la rue de Ponthieu et le pan coupé, avec accès porte face dans le pan coupé, un LOCAL à USAGE COMMERCIAL, comprenant :

- boutique avec placard et escalier intérieur privatif d'accès au sous-sol et mezzanine.

Et 6/120èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels et ainsi que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Moyennant le prix principal de 1.500.000,00 francs, duquel prix les parties avaient alors convenu d'imputer le dépôt de garantie versé par le locataire alors en place, soit la somme de 56.700,00 francs, de sorte que la somme à payer par l'acquéreur avait été ramenée à celle 1.443.300 francs, payée comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de PARIS le 27 janvier 1998 volume 1998P numéro 405.

L'état délivré sur cette formalité n'avait pas été représenté au Notaire soussigné.

OBSERVATION étant ici faite que la SCI BERRI-PONTHIEU étant alors en cours de formation, l'acquisition précitée avait été faite pour son compte par :

Messieurs Henri et Julien AYACHE , cédants aux présentes, ses deux seuls associés, dans le cadre des dispositions de l'article 1843 du Code Civil et du 3^{ème} alinéa de l'article 6 du décret numéro 78.704 du 03 juillet 1978 et que, conformément aux dispositions des textes précités, l'immatriculation de la société "SCI BERRE-PONTHIEU" au registre du commerce et des sociétés, emporterait reprise à son profit de l'acquisition

desdits biens et droits immobiliers ; laquelle serait alors réputée avoir été effectuée dès l'origine par la société elle-même.

La SCI BERRI-PONTHIEU ayant été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS le 19 décembre 1997,

Un extrait Kbis de son immatriculation a été déposé au rang des minutes de Maître ATTAL, Notaire associé à PARIS, le 14 janvier 1998.

Une copie authentique de cet acte de dépôt a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de PARIS le 27 janvier 1998 volume 1998P numéro 406 emportant reprise des engagements sociaux pris sous le volume 1998P numéro 405.

En outre, cette vente a eu lieu sous diverses charges et conditions que le Cessionnaire aux présentes déclare parfaitement connaître, étant en possession d'une copie dudit acte et dispensant le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

U R B A N I S M E

Il a été délivré, au titre de l'urbanisme, divers documents dont les originaux sont demeurés annexés après mention à l'acte du 11 Décembre 1997 susvisé.

III. OUVERTURE DE CREDIT PAR LA BANQUE TARNEAUD

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno de LAPASSE, Notaire associé soussigné, le 16 novembre 1999, un instant avant les présentes,

LA BANQUE TARNEAUD, société anonyme au capital de 21.172.976 francs, dont le siège social est à LIMOGES (87000) 2 et 6, rue Turgot, identifiée au SIREN sous le numéro 754 500 551 RCS LIMOGES,

A consenti à la "SCI BERRI-PONTHIEU" ci-dessus nommée, une ouverture de crédit destinée au rachat des comptes courants d'associés de Messieurs Henry et Julien AYACHE, cédants aux présentes, à hauteur de 350.000,00 F. chacun (qui avaient permis de financer partiellement l'acquisition des murs de l'immeuble social ci-dessus désigné).

Les principales conditions de cette ouverture de crédit sont les suivantes :

- Nature : LIBERTIMMO
- Montant en francs français : 700.000,00 F.
- Durée initiale : 5 ans et 9 mois

- Nombre initial de remboursements : 69
- Périodicité : mensuelle
 - . Date de départ 16 novembre 1999
 - . Date de la première échéance 16 décembre 1999
 - . Date de la dernière échéance 16 janvier 2006 (durée maximale)
- Taux des intérêts : 4,32 %
- Période de neutralisation du taux des intérêts après la date de départ : 12 mois,

Le taux des intérêts du prêt sera révisable trimestriellement après la période de neutralisation ci-dessus, sur la moyenne de l'EURIBOR à 3 mois des 3 derniers mois, majoré de 1,65 points,

- Montant des échéances hors assurance : 11.475,19 francs français, échéance constante (l'EMPRUNTEUR a opté pour une échéance constante),

- Taux d'intérêts plafond : 7,05 %

La révision du taux modifie la durée

- Durée maximale : 74 mois, soit 6 ans et 2 mois
- Coût maximum total hors assurance : 842.751,72 francs français
- Echéance maximum hors assurance : 11.475,19 francs français, échéance constante,

- Taux d'assurance : 0,333 % l'an (taux annuel sur le capital restant dû)

- Taux effectif global annuel (calculé sur le taux de départ): 5,213 %

- Garanties :

. Adhésion de Monsieur Henri AYACHE à hauteur de 34 % du montant du crédit, de Messieurs Julien AYACHE et Frédéric BANJOUT chacun à hauteur de 33 % du montant du crédit, au contrat d'assurance groupe de la BANQUE TARNEAUD,

. Caution solidaire à hauteur de 700.000,00 francs chacun de Messieurs Henry AYACHE, Julien AYACHE et Frédéric BANJOUT, par actes séparés établis par la BANQUE TARNEAUD,

. Hypothèque en second rang à hauteur de 700.000,00 francs sur le lot numéro 10 dépendant de l'immeuble sis à PARIS (8è) 12, rue de Berri et 72, rue de Ponthieu ci-dessus désigné.

Cet acte sera publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de PARIS.

En outre, cette ouverture de crédit a eu lieu sous diverses charges et conditions que le Cessionnaire aux présentes déclare parfaitement connaître, ayant accepté de se porter caution solidaire comme indiqué ci-dessus.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'une fiche d'immeuble délivrée par le premier bureau des Hypothèques de PARIS le 10 novembre 1999, certifiée à la date du 20 septembre

1999, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, que l'immeuble objet des présentes était libre de toute inscription de privilège, d'hypothèque, mention, saisie ou autres, à l'exception d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise le 10 avril 1998 volume 1998P numéro 781 au profit de la BANQUE TARNEAUD, aux termes d'un acte reçu par Maître ATTAL, Notaire associé à PARIS le 04 mars 1998, pour un montant en principal de 1.350.000,00 francs, ayant effet jusqu'au 04 septembre 2007.

IV. DECLARATIONS DU CEDANT

Le CEDANT déclare :

1/ SUR LA GERANCE

Que Monsieur Henry AYACHE a été nommé gérant de la "SCI BERRI-PONTHIEU" aux termes des statuts de ladite société.

2/ SUR LA SITUATION COMPTABLE DE LA "SCI BERRI-PONTHIEU"

a) qu'il n'existe pas de passif autre que les deux crédits consentis par la BANQUE TARNEAUD ci-dessus énoncés et le passif relatif à la gestion courante de la SCI.

b) que la "SCI BERRI-PONTHIEU" n'a pris aucun engagement réel ou potentiel et n'a encouru aucune charge autre que celles résultant de la gestion normale et courante desdits biens immobiliers.

c) que la "SCI BERRI-PONTHIEU" n'a donné à ce jour aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers ou les associés de la SCI.

3/ SUR LA VIE SOCIALE :

a) que les biens immobiliers sociaux sont valablement assurés auprès de compagnies notoirement solvables.

b) que la "SCI BERRI-PONTHIEU" n'est engagée à ce jour dans aucun procès, ni menacée de l'être devant les juridictions civile, commerciale, administrative ou arbitrale.

4/ SUR LES BIENS IMMOBILIERS précités constituant l'actif social :

a) qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter, d'injonction de travaux, ni d'aucune intervention administrative motivée par l'état de péril.

b) qu'ils sont libres de tous privilèges et hypothèques conventionnelle, judiciaire ou légale, à l'exception de celle ci-dessus relatée sous le paragraphe "SITUATION HYPOTHECAIRE",

c) qu'il n'existe pas d'autres servitudes passives non apparentes que celles pouvant résulter des énonciations faites aux termes des présentes, des actes énoncés, de la situation naturelle des lieux ou de la loi, et des titres.

d) qu'il n'a été délivré à la date de ce jour, aucune notification tendant à l'expropriation desdits biens.

5/ Que l'intégralité des parts composant le capital de la "SCI BERRI-PONTHIEU" ne fera au jour de la réalisation des présentes, l'objet d'aucun nantissement, privilège de vendeur, action résolutoire ou opposition quelconque.

6/ Que le CEDANT dispose des documents suivants :

- concernant la SCI : copie des statuts, justificatifs de toutes les publications légales prescrites par la loi, justificatifs de toutes les significations obligatoires, de tous les dépôts au Greffe.

- concernant le patrimoine social : copie des actes justifiant du droit de propriété de la SCI.

B/ DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE déclare :

1°) Qu'il a pu consulter les originaux et prendre copie de l'intégralité des documents que le CEDANT a déclaré détenir ci-dessus, et qu'il a en sa possession une copie des actes ci-dessus relatés par le CEDANT..

2°) Qu'il a connaissance de l'état actuel de l'Immeuble pour l'avoir visité et ne pourra exercer aucun recours contre le CEDANT à raison, notamment :

- des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'Immeuble et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite,

- des vices de toute nature, apparents ou cachés, dont l'Immeuble peut être affecté.

3°) Qu'il fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives ou légales pouvant grever l'ensemble immobilier dont la "SCI BERRI-PONTHIEU" a la jouissance (la teneur de ces servitudes étant relatée dans les actes énoncés en l'exposé qui précède et dont le CESSIONNAIRE reconnaît avoir eu copie),

CECI EXPOSE,

Il est passé à l'ACTE DE CESSION objet des présentes.

CESSION DE PARTS

Par les présentes le CEDANT cède et transporte sous les garanties ordinaires et de droit, et selon les charges et conditions ci-après stipulées, au CESSIONNAIRE, qui accepte expressément,

QUARANTE NEUF (49) PARTS, d'une valeur nominale de CENT FRANCS chacune (100,00 F.) composant le capital de la "SCI BERRI-PONTHIEU", savoir :

- par Monsieur Henry AYACHE,

VINGT QUATRE (24) PARTS de 100,00 francs chacune, numérotées de 27 à 50 inclus,

- par Monsieur Julien AYACHE,

VINGT CINQ (25) PARTS de 100,00 francs chacune, numérotées de 51 à 75 inclus.

Lesdites cessions de parts s'accompagneront du remboursement des comptes-courants à due concurrence.

Au moyen des présentes, le CEDANT subroge le CESSIONNAIRE dans tous les droits et actions envers la société émettrice attachés aux parts cédées.

ORIGINE DES PARTS

Souscription des parts en numéraire, lors de la constitution de la "SCI BERRI-PONTHIEU" par Messieurs Henry et Julien AYACHE.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE est propriétaire des parts cédées à compter de ce jour, avec tous droits y attachés et il en aura la jouissance à compter du même jour.

En conséquence, il jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé conformément à la loi et aux statuts.

CHARGES ET CONDITIONS

Tous produits des parts cédées qui seraient distribués postérieurement à ce jour au titre de l'exercice social actuellement en cours reviendront au CESSIONNAIRE.

PRIX

Cette cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de SOIXANTE SIX MILLE NEUF CENT TRENTE QUATRE FRANCS FRANCAIS (66.934,00 FF.) .

PAIEMENT A TERME

Le CESSIONNAIRE s'oblige à payer ladite somme de SOIXANTE SIX MILLE NEUF CENT TRENTE QUATRE FRANCS FRANCAIS (66.934,00 FF.) au CEDANT, au plus tard le 31 MARS 2000.

A la sûreté et garantie du paiement à terme de la présente cession, le CEDANT déclare ne vouloir prendre aucun nantissement sur les parts cédées déclarant vouloir faire son affaire personnelle de toute conséquence en cas de non paiement de l'intégralité du prix à la date ci-dessus indiquée.

La répartition de ce prix est la suivante :

- à Monsieur Henry AYACHE, à concurrence de..... 32.784,00 FF.
- à Monsieur Julien AYACHE, à concurrence de..... 34.150,00 FF.

MODIFICATION DES STATUTS

Comme conséquence de la cession de parts sociales qui précède, les associés, comparants aux présentes, décident d'un commun accord d'apporter les modifications nécessaires aux articles 6 et 7 des statuts, relatif au capital social, dont la rédaction sera désormais la suivante :

I. Dès l'origine

Article 7

Souscription des parts composant le capital social

Les parts composant le capital social initial sont souscrites en numéraire, savoir :

- 50 parts numéros 1 à 50,
par Monsieur Henry AYACHE, ci 50
- 50 parts numéro 51 à 100,
par Monsieur Julien AYACHE, ci 50

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital initial : 100

Ces parts seront libérées dans les conditions prévues par les présents statuts.

II. Suivant acte reçu par Maître Bruno de LAPASSE, Notaire associé à PARIS le 16 novembre 1999,

Messieurs Henry et Julien AYACHE ont cédé à Monsieur Frédéric BANJOUT, 49 parts sociales qu'ils détenaient dans le capital social.

Article 7

Souscription des parts composant le capital social

a) Apports en numéraire

Les parts composant le capital initial sont souscrites en numéraire, savoir :

- Monsieur Henry AYACHE a fait apport d'une somme de
DEUX MILLE SIX CENTS FRANCS, ci 2.600,00 F
- Monsieur Julien AYACHE a fait apport d'une somme de

DEUX MILLE CINQ CENTS FRANCS, ci 2.500,00 F

- Monsieur Frédéric BANJOUT a fait apport d'une somme de
QUATRE MILLE NEUF CENTS FRANCS, ci 4.900,00 F

TOTAL DES APPORTS : DIX MILLE FRANCS, ci 10.000,00 F

Les associés soussignés s'engagent à verser la somme représentative de leur apport en numéraire dans la caisse sociale en vue de la réalisation des opérations sociales conformément aux stipulations statutaires, à première demande de la Gérance.

b) Rémunération des apports

- à Monsieur Henry AYACHE, ... 26 parts
numérotées de 1 à 26 inclus,

- à Monsieur Frédéric BANJOUT, ... 49 parts
numérotées de 27 à 75 inclus,

- à Monsieur Julien AYACHE, ... 25 parts
numérotées de 76 à 100 inclus.

Soit ensemble 100 parts

Ces parts seront libérées dans les conditions prévues par les présents statuts.

**INTERVENTION DU GERANT - AGREMENT DU
CESSIONNAIRE - SIGNIFICATION**

Les CEDANTS et le Gérant déclarent, conformément à l'article 15 des statuts de la "SCI BERRI-PONTHIEU", agréer la présente cession au profit des CESSIONNAIRES.

Monsieur Henry AYACHE, agissant en qualité de Gérant, prend acte de la présente cession et dispense expressément le Notaire Associé soussigné de toute signification à la société, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

DECLARATIONS FISCALES

ENREGISTREMENT

Le CEDANT déclare que la cession qui précède n'entraînera pas la dissolution de la société et que les parts cédées étaient représentatives d'apports en numéraire.

En conséquence, le CESSIONNAIRE sollicite l'application de l'article 726 du Code Général des Impôts sur le prix de cession des parts.

PLUS-VALUE

Le CEDANT déclare dépendre du Centre des Impôts, savoir :

- Monsieur Henry AYACHE, de DREUX (Eure-et-Loir) rue Aux Juifs.

- Monsieur Julien AYACHE, de PARIS (16^e) rue Georges Sand.

Messieurs Henry et Julien AYACHE reconnaissent avoir été avisés par le Notaire Associé soussigné de l'obligation de déclarer avec l'ensemble de leurs revenus la plus value imposable qu'ils réalisent par le présent acte.

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 leur paiement.

DECLARATIONS

Les CEDANTS et CESSIONNAIRE déclarent :

- . être français,
- . être soumis à la loi française,
- . avoir leur domicile en France,
- . ne pas être en état de cessation de paiement, faillite, liquidation de biens ou règlement judiciaire.

Au surplus, le CEDANT ajoute :

- . que la "SCI BERRI-PONTHIEU" n'est assujettie à aucune procédure collective résultant de la loi du 25 Janvier 1985,
- . qu'elle n'a aucun employé,

et que ladite société n'a jamais effectué d'opérations commerciales de nature à assujettir la société à l'impôt sur les sociétés.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les CEDANTS et CESSIONNAIRE font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

PUBLICITE

Deux expéditions des présentes seront déposées en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS par les soins du Notaire Associé soussigné.

Cette cession entraînant le retrait (ou) l'entrée de nouveaux associés, il sera procédé :

- à une inscription modificative au Registre du Commerce et des Sociétés,
- à une insertion au BODACC à la diligence du Greffier du Tribunal de Commerce.

GARANTIE GENERALE

Au cas où l'une des déclarations ci-dessus faite par le CEDANT se révélait inexacte,

Et au cas où cette inexactitude serait source de préjudice pour le CESSIONNAIRE,

Le CEDANT s'oblige dès à présent à lui verser une indemnité compensatrice qui sera fixée soit amiablement soit par décision judiciaire.

GARANTIE DE PASSIF

Après avoir cédé une partie des parts qu'ils possèdent dans la "SCI BERRI-PONTHIEU", les CEDANTS, agissant solidairement entre eux et en obligeant leurs héritiers, représentants ou ayants-droit solidairement et indivisément entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, déclarent faire bénéficier le CESSIONNAIRE des déclarations et garanties suivantes :

Le prix visé ci-dessus a été fixé en considération de la situation active et passive de la "SCI BERRI-PONTHIEU" à la date du 16 novembre 1999 telle qu'elle figure sur le bilan certifié sincère et véritable par les associés, qui demeurera ci-joint et annexé après mention et certifié conforme par le Gérant.

Le CEDANT déclare faire son affaire personnelle du paiement de tout passif de toute nature et de toute origine sans limitation de montant ni réserve ayant pour origine un fait, un événement antérieur à la date du 16 novembre 1999 et qui ne figurerait pas sur la situation active et passive arrêté à cette date, et ce, de telle manière que le CESSIONNAIRE ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

Le CEDANT déclare en outre expressément qu'il n'existe aucun contentieux fiscal, parafiscal, social, commercial ou autre et qu'aucun engagement hors bilan n'a été souscrit (caution, etc...).

Au cas où postérieurement au 16 novembre 1999, il viendrait à se révéler un passif social, fiscal ou parafiscal éventuel, non compris dans la situation comptable arrêtée à cette date, ayant permis d'établir l'actif net de la société dont l'origine ou la cause génératrice serait antérieure au 16 novembre 1999 le CEDANT en supporterait seul la charge ainsi qu'il s'y oblige.

La présente garantie trouverait notamment son application si une réclamation fiscale (impôts directs ou indirects, TVA ou autres), parafiscale, parasociale ou autre (paiement insuffisant à l'URSSAF, non inscription à une Caisse des Cadres, à la Sécurité Sociale, à une Caisse de Salariés, à l'ASSEDIC ou autre dans la mesure où il existe des affiliations à de tels organismes) venait à se produire.

Tout le passif supplémentaire ne figurant pas au bilan arrêté au 16 novembre 1999 mais dont l'origine serait antérieure à la date d'entrée en jouissance par le CESSIONNAIRE et qui se révélerait postérieurement, entraînerait l'application de la garantie de passif.

Le CEDANT s'engage à exécuter ses obligations au titre de la présente garantie sous la forme, et au choix et sur les directives du CESSIONNAIRE, soit d'un versement dans les caisses de la SCI, soit d'un paiement direct entre les mains du ou des créanciers, soit d'un versement entre les mains du CESSIONNAIRE à titre d'indemnité compensatrice de dommages et intérêts, laquelle ne pourra en aucun cas être inférieure à la diminution de la valeur de l'actif net et des frais engagés pour la mise en œuvre de la présente garantie.

Les sommes qui pourraient être dues en vertu du présent engagement seront exigibles huit jours avant leur date d'exigibilité pour la "SCI

BERRI-PONTHIEU", ou dès l'intervention d'une décision judiciaire, administrative ou arbitrale, définitive ou exécutoire par provision.

Si, toutefois, le paiement n'était pas effectué pour quelque cause que ce soit, la somme due serait productive à compter du jour de la mise en demeure de payer, faite par lettre recommandée avec accusé de réception, jusqu'au jour du paiement effectif, au profit du créancier, d'intérêts de un virgule cinquante pour cent (1,50 %) par mois de retard, sans que cette stipulation d'intérêt puisse permettre au débiteur de différer ou retarder le paiement, tout mois commencé étant dû.

La présente garantie est stipulée au profit de chacun des cessionnaires des parts ainsi, qu'en cas de cession par ceux-ci ou de l'un d'eux, au profit de tous cessionnaires successifs.

OBLIGATION DE PREAVIS

Il est toutefois stipulé que la présente garantie ne sera opposable au CEDANT ou à ses ayants-droit qu'à la condition expresse que, lors de la réclamation présentée par un créancier social ou se présentant comme tel dont le titre serait antérieur à la date d'entrée en jouissance, le CEDANT ou ses ayants-droit ait été avisé dans les quinze jours par lettre recommandée avec accusé de réception par le CESSIONNAIRE de la réclamation faite, ou de la vérification annoncée ou du redressement signifié et mis à même de discuter le bien fondé de l'exactitude de telles prétention.

Si, dans un délai de quinze jours après qu'il ait été informé de la réclamation, le CEDANT n'avait pas fait connaître sa position, cette non réponse équivaldrait à une acceptation du passif ainsi révélé.

Afin de permettre au CEDANT de discuter, le cas échéant, du bien fondé de la réclamation qui lui aurait été signifiée, le CESSIONNAIRE s'engage à lui laisser libre accès aux archives sociales correspondant à la période antérieure à la date d'entrée en jouissance.

Cet engagement couvrira, sans restriction, le remboursement par le CEDANT de toutes les dépenses légales et frais qu'une telle situation pourrait provoquer.

DUREE DE LA GARANTIE

En matière fiscale, la garantie est valable pour l'année en cours (1999) et jusqu'au 31 Décembre 2002.

En ce qui concerne le passif d'une autre nature, la garantie est égale à la durée de la prescription propre à la nature du passif.

ARBITRAGE

Toutes contestations qui pourront s'élever à l'occasion de l'exécution de la présente garantie de passif, seront soumises à la décision du tribunal arbitral ci-après.

Lorsque l'une des parties estimera nécessaire de recourir à l'arbitrage, elle devra en faire part à l'autre par lettre recommandée.

A défaut d'entente dans un délai de quinzaine de l'envoi de cette lettre sur le choix d'un arbitre unique, chacune d'elles devra, dans la huitaine, faire part à l'autre, par lettre recommandée, du nom de l'arbitre choisi par elle.

Les arbitres nommés, s'ils sont en nombre pair, désigneront immédiatement, d'un commun accord entre eux, un arbitre supplémentaire afin de composer un collège arbitral conforme aux dispositions du décret n° 80-354 du 14 mai 1980.

Le tribunal arbitral rendra sa sentence arbitrale à la majorité de ses membres, sans être tenu d'observer les règles de la procédure relativement aux délais et aux formes établis devant les tribunaux.

A défaut par l'une des parties de désigner son arbitre dans les délais ci-dessus prévus, ou si les arbitres ne pouvaient s'entendre sur le choix d'un arbitre supplémentaire, il serait procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, à la requête de la partie intéressée ou de la partie la plus diligente.

La sentence du tribunal arbitral n'est susceptible d'aucune voie de recours autre que celles expressément spécifiées par le décret précité du 14 Mai 1980.

LITIGE ET JURIDICTION

En cas de litige entre les parties relatif à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, et à défaut d'accord amiable, les parties s'engagent à choisir un

conciliateur unique dans les quinze (15) jours de la constatation de leur défaut d'accord.

Au cas où dans une période de un (1) mois, renouvelable successivement par deux fois au maximum par accord exprès des parties une solution amiable ne serait pas trouvée sous l'égide du conciliateur, le différend sera soumis aux juridictions compétentes de PARIS.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Conformément à la Loi, les parties ont été informées de l'existence des sanctions applicables aux dissimulations édictées par les articles 1837 et 1840 du Code Général des Impôts.

Les parties reconnaissent ont affirmé sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

De son côté, le Notaire Associé soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun, donnent pouvoir à tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs qui seraient nécessaires.

DONT ACTE

Etabli sur vingt-deux pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et la signature de celles-ci sur ledit acte a été recueillie par Maître Bruno de LAPASSE, Notaire associé soussigné,

Les jour, mois et an susdits.

Et le Notaire associé a également signé le même jour.

Suivent les signatures.

En marge se trouve la mention suivante :

En marge se trouve la mention suivante :

ENREGISTRE A PARIS 8ème Arrdt - RECETTE ROULE

ARTOIS

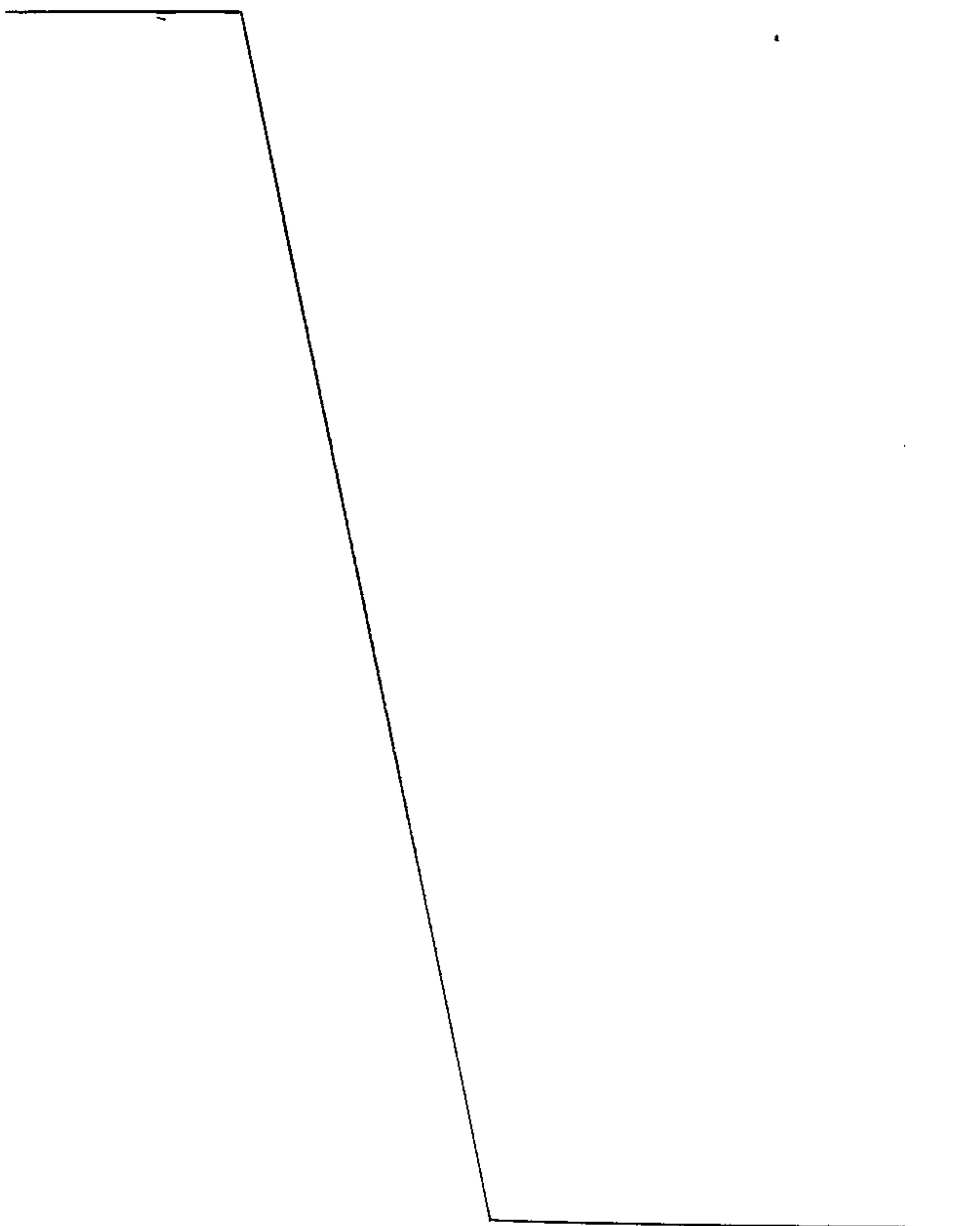
Le 10/12/1999

Bordereau N° 479

Case 4

Reçu : 3212P

Signature illisible



POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur vingt trois -----
pages réalisée sur matériel INFOTEC N° 9365 DZ agréé par arrêté du
Ministre de la Justice en date du 29 janvier 1996, exactement conforme à la minute,
sans renvoi ni mot rayé nul , mais contenant une barre(s) transversale(s)

Les feuillets du présent document authentique sont réunies par un procédé
(consistant en deux rivets et un ruban plastique de couleur bleue) empêchant toute
addition ou substitution .

En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le Notaire Associé
soussigné en application de l'article 13 du décret N° 71-941 du 26 Novembre 1971 .

