

L'AN \_\_\_\_\_, Γ,  
LE \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_, au siège de l'office  
notarial ci-après nommé,

Maître \_\_\_\_\_, notaire soussigné, associé de la société civile  
professionnelle dénommée « \_\_\_\_\_ », notaire associé », titulaire d'un office  
notarial à la résidence de \_\_\_\_\_,

**A RECU le présent acte à la requête des sociétés ci-après identifiées :**

La société dénommée \_\_\_\_\_, société par actions de droit  
italien au capital de \_\_\_\_\_ €, dont le siège social est à \_\_\_\_\_  
(ledit siège social anciennement à \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_), immatriculée à la chambre de commerce  
d'industrie et d'agriculture de \_\_\_\_\_ sous le numéro \_\_\_\_\_ REA

Représentée par Monsieur \_\_\_\_\_, né à \_\_\_\_\_  
, le \_\_\_\_\_, domicilié à \_\_\_\_\_, ayant tous  
pouvoirs en vertu d'un procès-verbal de réunion du conseil d'administration de ladite  
société \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ ci-annexé accompagné  
de sa traduction en langue française.

**D'UNE PART**

Et :

La société dénommée \_\_\_\_\_, société par actions de droit italien au  
capital de \_\_\_\_\_ €, dont le siège social est à \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_), et immatriculée à la chambre de commerce d'industrie et d'agriculture de  
\_\_\_\_\_ sous le numéro \_\_\_\_\_ REA

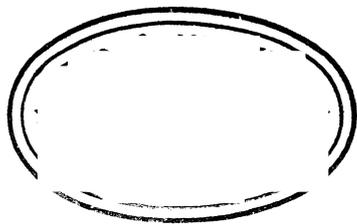
Représentée par Madame \_\_\_\_\_, née à \_\_\_\_\_ le  
\_\_\_\_\_, domiciliée à \_\_\_\_\_, ayant tous pouvoirs en vertu d'un  
procès-verbal de réunion du conseil d'administration de ladite société \_\_\_\_\_  
en date du \_\_\_\_\_ ci-annexé accompagné de sa traduction  
en langue française.

**D'AUTRE PART**

LESQUELLES, pour faciliter la compréhension des opérations qu'elles  
envisagent, les font précéder de l'exposé suivant.

**EXPOSE**

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de \_\_\_\_\_ Notaire à  
le \_\_\_\_\_ dont une copie est ci-annexée accompagnée de  
sa traduction, établi à la requête de Monsieur \_\_\_\_\_, président du conseil



d'administration de la société \_\_\_\_\_, il a été décidé et convenu la scission partielle de ladite société \_\_\_\_\_, sus nommée entraînant le transfert de propriété du patrimoine de la société \_\_\_\_\_ au profit de deux nouvelles sociétés constituées aux termes dudit acte en date du \_\_\_\_\_, savoir :

-la société dénommée \_\_\_\_\_, sus nommée,  
Et :  
-la société dénommée \_\_\_\_\_, société par actions de droit italien au capital de \_\_\_\_\_, dont le siège social est à \_\_\_\_\_, et immatriculée à la chambre de commerce d'industrie et d'agriculture de \_\_\_\_\_ sous le numéro \_\_\_\_\_ numéro REA \_\_\_\_\_.

-----

La société \_\_\_\_\_ est propriétaire en Italie, en Suisse ainsi qu'en France de biens immobiliers et plus particulièrement à \_\_\_\_\_ de biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Il a donc été convenu entre les sociétés sus nommées et tel que cela résulte de l'acte de \_\_\_\_\_ notaire sus nommé et notamment de l'annexe « B » dudit acte ci-annexée accompagnée de sa traduction, que lesdits biens et droits immobiliers sis à \_\_\_\_\_ seraient transférés du patrimoine de la société \_\_\_\_\_ au profit de la société \_\_\_\_\_ pour leur valeur comptable de \_\_\_\_\_ valeur arrêtée au \_\_\_\_\_.

Les motifs et buts qui ont incité les instances dirigeantes de chacune des sociétés à envisager l'absorption par scission ont été évoqués et motivés dans les termes ci-après :

*La scission a un but principalement industriel et à travers celle-ci on entend procéder à la séparation des activités liées aux deux domaines d'affaires distincts dans lequel opère actuellement le « \_\_\_\_\_ » et en particulier à la scission d'immeubles qui devront être l'objet d'une profonde restructuration et construction à nouveau avec finalité successive de mise sur le marché de l'activité de gestion des immeubles mêmes.*

*En particulier, l'objectif principal de l'opération est celui de permettre un développement indépendant des deux activités distinctes appartenant à chacun des deux départements, lesquelles dans l'optique du développement futur des activités sont caractérisées par l'absence de synergies opératives entre elles. La décision de proposer la présente scission trouve en effet son principal fondement dans la considération que l'activité relative au département Gestion en termes de clientèle et de marché de référence s'adresse, en outre, à différents profils de risques potentiels courus par l'entreprise ainsi qu'à différents futurs investisseurs potentiels.*

*L'opération vise aussi à séparer le patrimoine immobilier de la \_\_\_\_\_ en deux sociétés afin de le répartir en structures plus petites et minces permettant d'être plus facilement gérables toujours dans l'optique de la séparation des activités industrielles et de toute façon en considération de l'hypothèse de l'entrée de nouveaux investisseurs dans le domaine Construction. Dans la pratique l'objectif de la scission, qui sera proportionnelle et partielle, est celui de répartir une partie du patrimoine immobilier deux réalités sociétaires distinctes afin d'être deux sujets économiques autonomes entre autres avec une valeur patrimoniale plus réduite, créant en conséquence, les conditions pour pouvoir s'orienter vers deux réalités d'activités différentes avec deux débouchés économiques divers.*

Les comptes des sociétés utilisés pour établir la comptabilité de l'opération sont ceux arrêtés à la date du \_\_\_\_\_ date de clôture du dernier de leur exercice social.

Tous les exercices sociaux des sociétés en cause ont été régulièrement clôturés et approuvés par leurs assemblées générales extraordinaires respectives dans les délais de droit et ont fait l'objet des publicités légales, ainsi déclaré par Monsieur \_\_\_\_\_, leur expert-comptable, ici présent.

-----

L'assemblée générale extraordinaire de la société \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_, relatée dans l'acte reçu aux minutes de Me \_\_\_\_\_ Notaire à \_\_\_\_\_ sus visé, a été régulièrement portée sur le registre des délibérations, et a approuvé, selon les modalités conformes à ses statuts, cette opération de scission partielle. Cette assemblée a donné tout pouvoir à son représentant aux présentes en vue d'en poursuivre l'exécution et de procéder à la modification éventuelle des statuts.

Aucune opposition de l'un des membres de la société apporteuse n'a été constatée, ainsi déclaré.

Aux termes du traité de scission ci-annexé il a été indiqué qu'après respect des formalités et délais légaux, aucun créancier a formé opposition à l'opération de scission partielle.

Cet exposé préliminaire terminé, il est passé à l'opération de scission partielle objet des présentes.

#### **SCISSION PARTIELLE**

Le représentant de la société scindée sus nommée transfère, et ce, dans le plus strict respect de l'acte de scission intervenu entre les sociétés requérantes, et sus-analysé en l'exposé qui précède, au profit de la société bénéficiaire, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, les biens et droits immobiliers ci-après visés.

#### **DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS TRANSMIS**

Dans un ensemble immobilier situé à \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ dénommé \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, comprenant cinq bâtiments, savoir :

- Le bâtiment I: élevé sur sous-sol, d'un rez-de-plage, d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et de dix sept étages.
- Le bâtiment II: élevé sur rez-de-plage et d'un rez-de-chaussée.
- Le bâtiment III: élevé d'un seul niveau au rez-de-plage.
- Le bâtiment IV: élevé de deux niveaux.
- Le bâtiment V: élevé d'un simple niveau sur sous-sol.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	7		02 ha 74 a 43 ca

Savoir :

#### **Lot numéro trois cent vingt-sept (327) :**

Dans le bâtiment I - un APPARTEMENT référencé K 153 situé au 15ème étage, première porte à droite de l'ascenseur K, comprenant: une entrée, cinq pièces principales dont quatre avec balcon, une cuisine, deux salles de bains dont une avec water closet, un water closet.

Le droit à la jouissance exclusive de la galerie se trouvant à droite de l'ascenseur K et de la terrasse se trouvant au droit du mur pignon de l'appartement.

Et les ( ) èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro six cent vingt-neuf (629) :**

Une CAVE référence C 296 située au sous-sol.

Et les ( ) èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro mille cent sept (1107) :**

Un emplacement de voiture référencé G 107.

Et les ( ) èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Ce bien dépend d'un immeuble ayant fait l'objet, savoir :

- D'un cahier des charges - règlement de copropriété - état descriptif de division, dressé par , publié au service de la publicité foncière d'

- D'un modificatif à état descriptif dressé par Maître susnommé, le , publié au service de la publicité foncière d'.

- D'un procès verbal de délibération de l'assemblée générale des copropriétaires déposée aux rang des minutes de , Notaire susnommé, le , publié au service de la publicité foncière d'.

- D'un procès verbal de délibération de l'assemblée générale des copropriétaires déposée aux rang des minutes de , Notaire susnommé, le , publié au service de la publicité foncière d'.

- D'un modificatif à état descriptif de division, suivant acte reçu par , publié au service de la publicité foncière d'

- D'un modificatif à règlement de copropriété dressé par Maître Notaire susnommé, publié au service de la publicité foncière d'

, suivi d'une attestation rectificative du , publiée audit bureau le ,

- D'un dépôt de pièces contenant règlement de copropriété mis à jour conformément à la loi SRU suivant acte reçu par , publié au service de la publicité foncière d'.

**EVALUATION**

Les biens et droits immobiliers objet du présent transfert de propriété sont évalués à la somme de

( ) valeur nette comptable desdits biens telle que cette valeur résulte de l'annexe B (ci-annexée) de l'acte de Me ) sus nommé en date du

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître

notaire à

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de

**PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE**

La société bénéficiaire est propriétaire des biens objet du présent transfert rétroactivement au jour de son assemblée générale susvisée approuvant la mutation, elle en a la jouissance d'un commun accord entre les deux sociétés à compter dudit jour.

**CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent acte a lieu sous les conditions suivantes, auxquelles les sociétés requérantes s'obligent, chacun en ce qui la concerne, savoir :

**Garanties**

Elles seront soumises aux garanties ordinaires et de droit en matière de partage.

**Etat**

La société bénéficiaire prendra les biens et droits immobiliers objet des présentes, dans l'état où ils se trouvent, sans garantie pour raison de mauvais état des bâtiments s'ils existent, vices de construction apparents ou cachés, dégradations, défaut de réparations, défaut d'alignement, mitoyenneté, erreur dans la désignation ou dans la contenance, ou pour tout autre cause.

Elle jouira des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent exister au profit ou à la charge des dits biens, sans recours l'un contre l'autre.

**Assurance Incendie**

La société bénéficiaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats d'assurance.

Il en acquittera toutes sommes ou cotisations à compter du jour ci-dessus fixé pour la jouissance.

**Impôts et charges**

Les impôts, contributions et autres charges de toute nature dont les biens sont ou pourront être grevés, seront acquittés par la société bénéficiaire à compter du jour ci-dessus fixé pour la jouissance.

**Amiante - Saturnisme - Termites**

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre la présence d'amiante, le saturnisme et les termites et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

**Situation hypothécaire**

Les biens immobiliers objet des présentes sont libres de toute inscription.

**CONDITIONS PARTICULIERES – COPROPRIETE****Réglementation - charges - travaux - fonds de réserve**

En outre, le présent transfert de propriété a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société bénéficiaire a pris

connaissance, et dont une copie lui a été remise ainsi que le reconnaît son représentant es-qualités.

En conséquence, la société bénéficiaire déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, elle s'engage à acquitter au jour de la jouissance desdits biens, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble, ainsi que le coût des travaux décidés par l'assemblée générale.

L'attributaire sera subrogé dans tous fonds de réserve pouvant exister, ainsi que dans tous droits et procédures en cours.

Le représentant de la société bénéficiaire déclare avoir été informé par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

*"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."*

#### **Notification - Syndic**

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret sus visé.

Il est ici précisé que le syndic des biens et droits immobiliers est : le cabinet

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la société par suite de l'acquisition qu'elle a faite de :

La Société dénommée société civile immobilière au capital de € ayant son siège social à , identifiée sous le numéro SIREN :

Suivant acte reçu par Maître notaire à :

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de payé comptant et quittancé dans l'acte.

#### **PUBLICATION**

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière d'.

#### **MAINTIEN DE L'OBJET SOCIAL**

Les présentes n'amènent pas de changement dans l'objet social de la société bénéficiaire.

#### **DECLARATIONS**

Le représentant de la société scindée déclare que cette dernière est à jour de ses cotisations fiscales exigibles, et qu'elle n'a pas de litiges en cours avec l'administration fiscale ni eu de litiges à ce jour.

#### **PLUS-VALUES**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société venderesse déclarant sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.
- Qu'elle est identifiée sous le numéro SIRET
- Avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values ;
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques du centre des finances publiques des non-résidents sis à [ ]

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

Le représentant de la société [ ] déclare que :  
L'immeuble est entré dans le patrimoine de la société [ ]  
par suite d'un acte reçu par Maître [ ] notaire à [ ]

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d' [ ]

#### **DROITS**

Les présentes entrent dans le champ d'application de l'article 816 du Code Général des Impôts. Il sera perçu un droit fixe de [ ]

#### **FORMALITES**

Tous pouvoirs sont donnés par les représentants des sociétés scindée et bénéficiaire, à Monsieur [ ], expert comptable à [ ] à l'effet d'effectuer toutes les formalités nécessaires pour l'opposabilité de ce transfert auprès des administrations compétentes en France et en Italie.

#### **POUVOIRS**

Les parties requièrent l'établissement de toutes attestations et de tous certificats de propriété nécessaires en vue de l'exécution définitive des présentes, ainsi que toutes significations.

En outre, elles donnent tous pouvoirs, pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs du présent acte, permettant de mettre celui-ci en concordance avec tous administratifs et ceux de l'état civil.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont supportés par la société [ ]

#### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs sus-indiqués.

#### **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 de leurs conventions et estimations.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise de son côté, qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,

- les offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à :

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité des parties contractantes lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>M.</b>  <b>représentant de la société</b>  <b>dénommée _____</b>  <b>a signé _____</b></p> <p>à  le</p>	
<p><b>Mme</b>  <b>représentant de la société</b>  <b>dénommée _____ a</b>  <b>signé _____</b></p> <p>à  le</p>	
<p><b>et le notaire</b>  <b>a signé _____</b>  à L'</p>	