

CESSION DE PARTS DE S.A.R.L.

(dont l'actif est principalement constitué d'immeubles.)

Entre les soussignés

- Madame **Marie ARGENTANO**,
Né le 8 janvier 1930
De nationalité française,
Demeurant 10 rue André Delferrière 13015 MARSEILLE,
Veuve de Monsieur Charles PRONZATI

ci-après dénommé, le "**CEDANT**",
d'une part,

Et

- Monsieur **Yves PRONZATI**,
Né le 27 mai 1953 à Marseille (13)
De nationalité française,
Demeurant 8 rue André Delferrière 13015 MARSEILLE,
Marié à ALLAUCH depuis le 30 août 1975, avec Madame Annie CAPPETTI, sous le régime de la communauté.

ci-après dénommée, le "**CESSIONNAIRE**"
d'autre part,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Aux termes des statuts en date du 28 février 2004, modifiés le 6 décembre 2008, il existe une Société à Responsabilité Limitée dénommée SNRJ au capital de 7 700 euros, divisé en 100 parts réparties comme suit

- à Monsieur Yves PRONZATI l'usufruit de 49 parts numérotées de 1 à 49 inclus,
- à Madame Annie CAPPETTI l'usufruit de 47 parts numérotées de 50 à 96 inclus,
- à Madame Marie ARGENTANO, la pleine propriété de 2 parts numérotées 98 et 99,
- à Monsieur Jean PRONZATI la pleine propriété d'1 part numérotée 100 ainsi que la nue propriété de 48 parts numérotées 1 à 48 inclus,
- à Madame Marie PRONZATI la pleine propriété d'1 part numérotée 97 ainsi que la nue propriété de 48 parts numérotées 49 à 96 inclus.

P

A

Et dont le siège est à MARSEILLE, 8 rue André Delferrière 13015, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 422 625 756, et qui a pour objet:

L'acquisition et la location sous le statut de loueur meublé professionnel, de biens immobiliers.

La propriété, la gestion, l'administration et la disposition de biens dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, d'échange ou d'apport.

Et généralement toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

Pour réaliser cet objet la société peut recourir, en tous lieux, à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'ils soient, sans aucune exception, dès lors qu'ils contribuent ou peuvent contribuer, qu'ils facilitent ou peuvent faciliter la réalisation des activités ci-dessus définies ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux, industriels ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation de groupe ou d'affaire.

CESSION DE PARTS

Par les présentes, Madame Marie ARGENTANO, cédant, soussigné de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, au cessionnaire, Monsieur Yves PRONZATI, soussignée de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de DEUX (2) part de la SARL SNRJ.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE sera propriétaire des parts cédées et aura la jouissance de la pleine propriété de celles-ci à compter de ce jour.

Conformément à l'article des statuts il disposera de l'ensemble des droits attachés à ces parts.

Le CEDANT ne conservera aucun droit attaché aux parts cédées

CONDITIONS GENERALES

Le CESSIONNAIRE sera, à compter de ce jour subrogé, dans tous les droits et obligations attachés à la pleine propriété des parts qui lui ont été cédées; toutefois la présente cession ne sera opposable à la société et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité et de dépôt prévues à cet effet.

Il reconnaît avoir reçu, avant ce jour :

- un exemplaire des statuts de la société, à jour, certifiés conformes par la gérance,
- un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la société dont les parts sont présentement cédées, ayant moins de trois mois de date à ce jour.

PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

La société est propriétaire d'appartements acquis entre 2004 et 2009 dans différentes résidences. Le prix des appartements a été réévalué en tenant compte de l'évolution du coût de la construction. Pour les appartements de la Résidence Adriana à Carry le Rouet et Canta Galet à Marseille qui n'ont pas encore été livrés le prix d'acquisition n'a pas été réévalué.

D'autre part la société a des dettes (emprunt auprès du Crédit Foncier et compte courant d'associés).

Enfin la société dispose d'un compte courant et d'un compte de capitalisation dont les montants ont été pris en compte pour l'évaluation.

Les dettes à court terme (charges foncières, impôts et taxes, ...) n'ont pas été prises en compte.

Les éléments permettant la réévaluation de la société sont résumés dans le tableau ci-après.

	Immobilier	Acquisition	ICC	Réactualisation	
ICC actuel			1638		
Gd Vallat	325 393,00 €	16/07/2004	1406	379 085,16 €	1,17
Liouquet	288 804,00 €	26/08/2005	1406	336 458,71 €	1,17
Blacassins	457 637,00 €	24/11/2005	1385	541 234,23 €	1,18
NdM	90 000,00 €	27/11/2008	1497	98 476,95 €	1,09
Carry	1 441 185,00 €	27/08/2009		1 441 185,00 €	1
Canta Galet	312 900,00 €	27/12/2007		312 900,00 €	1
Total immobilier	2 915 919,00 €			3 109 340,06 €	
Comptes bancaires				226 165,00 €	
Dettes bancaires				488 707,00 €	
CCA				2 736 453,00 €	
Total				110 345,06 €	
Evaluation actuelle				111 000,00 €	

La société SNRJ est donc évaluée à ce jour à 111 000 €.

Les associés, réunis en Assemblée Extraordinaire le 12/05/2012 ont donc adopté l'évaluation de la valeur de la SCI à CENT ONZE MILLE EUROS (111 000 €)

La part de la société est donc évaluée à ONZE CENT EUROS (1100 €) laquelle somme a été payée comptant, séance tenante, au moyen de la remise d'un chèque par le cessionnaire, Monsieur Yves PRONZATI, au cédant, qui lui en donne bonne et valable quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque,

DONT QUITTANCE,

AGREMENT DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts, la présente cession a été autorisée par le l'Assemblée Extraordinaire du 12/05/2012.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parts présentement cédées constituent un bien propre de Madame Marie ARGENTANO, pour les avoir acquises lors de la création de la société le 28 février 2004.

DECLARATIONS GENERALES

1° Les soussignés de première et seconde part déclarent, chacun en ce qui le concerne

- qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou de surendettement ,

- et qu'ils sont résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2° Le soussigné de première part déclare

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies,
- que les parts cédées sont libres de tout nantissement, gage sans dépossession, promesse de nantissement,
- et que la société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation des paiements, ni n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires.

FORMALITES DE PUBLICITE

Un original des présentes sera déposé, conformément à l'article 12 des statuts, au siège social de ladite société contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Un double de cette attestation sera délivré au cédant au plus tard dans un délai de 30 jours à compter des présentes. Passé ce délai sans qu'il ait été justifié auprès du cédant de ce dépôt, ce dernier procédera à cette formalité ou fera signifier par acte extrajudiciaire, aux frais du cessionnaire, la présente cession.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes, en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

REGIME FISCAL ET ENREGISTREMENT

- Cédant et cessionnaire déclarent que la présente cession ne remettra pas en cause le régime fiscal de la société. Notamment, la présente cession entraîne la réunion de la totalité des parts entre les mains d'un seul associé. Les parties aux présentes déclarent que la Société entend opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés.

- Pour la perception du droit d'enregistrement et des impôts, les parties déclarent que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions visant les cessions de titres des sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale ou des sociétés à prépondérance immobilière.

Pour les cessions de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière le taux est fixé à 5 %.

En conséquence, la présente cession est soumise à un droit d'enregistrement dont le taux est fixé à 5 %

Le prix de cession augmenté des charges s'élève à 2 200 €.

Le montant taxable s'élève en conséquence à 110 €.

PLUS VALUE

Les cessions à titre onéreux des droits sociaux de sociétés, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers, sont soumises au régime d'imposition des plus-values immobilières (article 150 UB du code général des impôts).

Le cédant s'engage à déposer, en double exemplaire, une déclaration de plus-value n° 2048-M-SD,

- au service des impôts du domicile du vendeur (article 150 VG.I.4° du CGI) ou,
- si la déclaration n° 2759 est déposée au service des impôts du domicile de l'acquéreur, alors la déclaration n° 2048-M-SD est déposée, seule, au service des impôts du domicile du vendeur.

Toutefois, aucune déclaration n° 2048-M-SD ne doit être déposée lorsque la plus-value est exonérée ou lorsque la cession ne donne pas lieu à une imposition.

Les parts présentement cédées constituent un bien propre de Madame Marie ARGENTANO, pour les avoir acquises lors de la création de la société le 28 février 2004.

La valeur de la part était alors de 100 € chacune.

La plus value réalisée sur la cession de 2 parts au montant unitaire de 1100 €, s'élève donc à 2000 € pour laquelle le CEDANT s'engage à régler les droits.

FRAIS

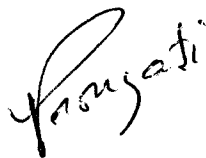
Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le CEDANT, qui s'y oblige.

Fait le 13 mai deux mille douze, à l'adresse du siège social de la SARL SNRJ, en autant d'exemplaires que de parties, deux exemplaires destinés au greffe du tribunal de commerce et un au service de l'enregistrement soit 4 exemplaires au total.

Marseille le 13/05/12

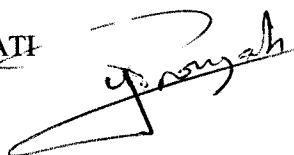
Le "CEDANT"

- Madame Marie ARGENTANO



Le "CESSIONNAIRE"

- Monsieur Yves PRONZATI



Enregistré à SIE DE MARSEILLE 2/3/14/15/16 ARDT

Le 15/05/2012 Bordereau n°2012/275 Case n°4

Ext 2429

Enregistrement 110 € Pénalités :

Plus-value 430 € Pénalités :

Total liquidé cinq cent quarante euros

Montant reçu cinq cent quarante euros

La Contrôleuse principale des impôts

