

Acte de Cession 3S RESTOS/ SERVANT

ACTE DE CESSION ET D'ACQUISITION
DE LA NUE-PROPRIETE DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE
« 3S RESTOS »

ENTRE

Monsieur Nicolas SERVANT
Monsieur Romain SERVANT

Les Cédants

ET

La Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE

Le Cessionnaire

En présence de

La Société 3S RESTOS

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE

Le 27/12/2023 Dossier 2023 00044707, référence 7544P61 2023 A 13343

Enregistrement : 20000 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt mille Euros

Montant reçu : Vingt mille Euros

L

Pascale DJAMBAZIAN
Contrôleuse des Finances
Publiques

Le 20/12/2023

DS
NS

1
Paraphes DS
RS

Acte de Cession 3S RESTOS/ SERVANT

Le présent Contrat de cession et d'acquisition de la nue-propriété des parts sociales de la Société 3S RESTOS est conclu entre :

- Monsieur Nicolas SERVANT

Né le 25 septembre 1984 à Béziers (34), de nationalité française, divorcé,
Demeurant : 20 Boulevard du Brill – L-1281 Luxembourg - LUXEMBOURG

- Monsieur Romain SERVANT

Né le 25 décembre 1988 à Béziers (34), de nationalité française, divorcé,
Demeurant : 2A Rue de Kohlenberg – L-1870 Luxembourg - LUXEMBOURG

*Ci-après dénommés les « Cédants »
D'une part,*

ET

- Société « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »

Société par actions simplifiée au capital de 8 101 000 €.
Dont le siège social est sis : 9 rue Parrot – CS 72809 – 75590 PARIS CEDEX 12,
Immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le n° 523 942 035
Représentée par son Président, la société HOLDING SERVANT ET FILS MANAGEMENT, dûment habilitée.

*Ci-après dénommée le « Cessionnaire »,
De seconde part,*

Les soussignés étant désignés individuellement par la « **Partie** » et collectivement par les « **Parties** ».

EN PRESENCE DE :

- Société « 3S RESTOS »

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €.
Dont le siège social est sis : Rue Robert Caumont – Les bureaux du Lac 2 – Immeuble P - 33049 BORDEAUX CEDEX
Immatriculée au RCS de BORDEAUX 790 711 931
Représentée par son Gérant, la société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE, elle-même représentée par son Président la société HOLDING SERVANT ET FILS MANAGEMENT, dûment habilitée.

*Ci-après dénommée individuellement
« 3S RESTOS » ou « la Société »
De troisième part,*

DS
NS

2
Paraphes DS
RS

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

A. Suivant l'immatriculation en date du 24 janvier 2013, il a été constitué une société civile dénommée « 3S RESTOS », au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé à Rue Robert Caumont – Les bureaux du Lac 2 – Immeuble P - 33049 BORDEAUX, immatriculée au RCS Bordeaux sous le n° 790 711 931 ;

B. La Société a pour activité :

- « la détention par voie d'acquisition de deux ensembles immobiliers situé à :

1/ Au sein d'un ensemble immobilier situé à Amilly (Loiret), « 753, rue de Saint Firmin des Vignes », composé de :

1. Un bâtiment composé d'un restaurant, pistes de services au volant, terrasses et aires de jeux ;
2. Une aire de stationnement dans laquelle sont matérialisés différents emplacements de stationnement, espaces verts et abords.

Figurant au cadastre, à savoir :

3. Section BZ numéro 260 lieudit « 753, rue Saint Firmin des Vignes » pour une contenance de 02 ares 00 centiares.
4. Section BZ numéro 262 lieudit « 753, rue Saint Firmin des Vignes » pour une contenance de 35 ares 84 centiares.

Et la moitié indivise d'une parcelle cadastrée section BZ n°240 lieudit 753 rue Saint Firmin des Vignes pour une contenance de 01ares 06 centiares.

2/ Au sein d'un ensemble immobilier situé à Puilboreau (Charente-Maritime), «7, rue du 14 Juillet », ZAC de Beaulieu, 6145 rue de la libération, composé de :

5. Un bâtiment composé d'un restaurant, pistes de services au volant, terrasses et aires de jeux ;
6. Une aire de stationnement dans laquelle sont matérialisés différents emplacements de stationnement, espaces verts et abords.

Figurant au cadastre, à savoir :

7. Section ZH numéro 232 pour une contenance de 20 ares 00 centiares.

- La propriété, la gestion, et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme que ce soit, d'immeubles et terrains que la société se propose d'acquérir ou bâtir, et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.
 - La possibilité d'affecter des biens sociaux en garantie de prêts souscrits par les associés ou les usufruitiers des parts sociales ».
- C.** La Société est dirigée par son Gérant, la Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE ;

DS
NS

3
Paraphes DS
RS

Acte de Cession 3S RESTOS/ SERVANT

D. Le capital social de la société 3S RESTOS s'élève actuellement à MILLE (1.000) euros.

Il est divisé en CENT (100) parts de DIX (10) euros de valeur nominale, réparties comme suit :

Associés	Nombre de parts	% de détention du capital
M. Nicolas SERVANT	50 NP	50 % NP
M. Romain SERVANT	49 NP	49 % NP
Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE	99 US 1 PP	99% US 1% PP
TOTAL	100	100

E. Les Cédants détiennent donc 99 % de la nue-propriété des titres de la société 3S RESTOS.

F. Pour rappel, l'administration fiscale a contesté une structuration initiale par le mécanisme de l'abus de droit tenant :

- Le démembrement temporaire des parts sociales de la SCI passible de l'IR,
- L'augmentation de capital de la SCI avec une libération de la seule partie en usufruit, la part de nue-propriété restant à libérer par les associés,
- Le manque de rentabilité financière pour la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE dans ces opérations.

En 2018, la durée des usufruits temporaires a été augmentée afin de renforcer la rentabilité financière qu'en retire la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE.

En 2022, la SCI a procédé à une réduction de capital par diminution du nominal des parts sociales et elle a procédé aux remboursements de la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE usufruitière de ces parts et à l'annulation de la créance de libération pour les nus-propiétaires.

Ainsi, non seulement les usufruits ont vu leurs durées augmentées mais le démembrement, sans augmentation de capital, a été réalisé à des conditions financières très faibles pour la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE.

Toutefois, compte tenu de l'importance des redressements envisagés par l'administration, Messieurs Servant, en leur qualité de nus-propiétaires, ne souhaitent pas courir un risque fiscal aussi important à l'avenir et pour éviter toute discussion éventuelle sur la réalité des démembrements, ils entendent aujourd'hui céder leurs diverses nues-propiétés à la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE qui deviendrait ainsi pleine propriétaire des parts sociales des diverses SCI, à l'exception d'une part dont ils conservent chacun la nue-propriété.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

DS
NS

4
Paraphes DS
RS

ARTICLE PREMIER - CESSION DE LA NUE-PROPRIETE DES PARTS

1.1 Dans les conditions et selon les modalités prévues au présent Contrat, les Cédants cèdent ce jour et transportent sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, au Cessionnaire, qui accepte, la nue-propiété de 97% des parts sociales, de la manière suivante :

- la nue-propiété de quarante-neuf (49) parts sociales numérotées de 1 à 17 et 34 à 65 appartenant à Monsieur Nicolas SERVANT, représentant 49 % du capital social et des droits de vote de la Société, avec tous les droits y attachés au profit la Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE ;

- la nue-propiété de quarante-huit (48) parts sociales numérotées de 18 à 33 et 67 à 98 appartenant à Monsieur Romain SERVANT, représentant 48 % du capital social et des droits de vote de la Société, avec tous les droits y attachés au profit la Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE.

1.2 De sorte qu'à l'issue de la cession, la répartition des parts sociales soit la suivante :

Associés	Nombre de parts	% de détention du capital
Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE	98 PP 2 US	98 % PP 2% US
M. Nicolas SERVANT	1 NP	1% NP
M. Romain SERVANT	1 NP	1% NP
TOTAL	100	100

ARTICLE 2 - PROPRIETE – JOUISSANCE

2.1 La cession de la nue-propiété des parts sociales intervient ce jour.

Le Cessionnaire est propriétaire de la nue-propiété des 97 parts sociales et en a la jouissance à compter de ce jour. Au plan fiscal, le Cessionnaire bénéficiera de l'exercice 2023 intégralement.

Le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts.

2.2 Le Cessionnaire reconnaît et accepte avoir reçu du cédant une copie des Statuts de la Société et en avoir pris connaissance.

ARTICLE 3 – PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

3.1 La valeur de la nue-propiété doit être estimée par différence entre la valeur de la pleine propriété et celle de l'usufruit déterminée selon les principes jurisprudentiels dénommés « méthode des flux ».

Ainsi, la présente Cession est consentie et acceptée moyennant un prix global de **QUATRE CENT MILLE (400.000) Euros** (le « **Prix de Cession** »), afin de tenir compte de la valeur de l'usufruit déterminé selon la méthode des flux pour la durée de l'usufruit restant à courir, détaillé comme suit :

Acte de Cession 3S RESTOS/ SERVANT

- Pour l'acquisition de la nue-propriété des 49 parts sociales numérotées de 1 à 10 et 21 à 58 par la Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE, un prix de DEUX CENT DEUX MILLE SOIXANTE DEUX (202.062) euros, versé à Monsieur Nicolas SERVANT ;
- Pour l'acquisition de la nue-propriété des 48 parts sociales numérotées de 11 à 20 et 60 à 98 par la Société HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE, un prix de CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE NEUF CENT TRENTE-HUIT (197.938) euros, versé à Monsieur Romain SERVANT ;

Les Cédants en consentent bonne et valable quittance à l'Acquéreur sous réserve d'encaissement.

3.2 De convention expresse entre les Parties, le Prix de Cession a été librement déterminé de manière conforme aux conditions jurisprudentielles de détermination de la valeur d'un usufruit dans le temps d'après la méthode des flux réactualisés.

3.3 Les Parties donnent décharge pure et simple, entière et définitive au Rédacteur, reconnaissant que la détermination du prix a été établie et fixée sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit acte.

ARTICLE 4 – ORIGINE DE PROPRIETE DES TITRES CEDES

Les Cédants déclarent que les parts qu'ils détiennent dans le capital social de la Société, constituent un bien propre pour les avoir reçues lors de leur souscription.

ARTICLE 5 – DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

1. Chaque Cédant déclare :

- Qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'il ne fait pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni n'est susceptible de l'être en raison d'un état de cessation des paiements ;
- Que la nue-propriété des parts cédées est libre de tout nantissement ou promesse de nantissement ;
- Que la Société dont la nue-propriété des parts sociales est présentement cédée n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et/ou liquidation judiciaire.

2. Le Cessionnaire déclare :

- Qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure collective, ni n'est susceptible de l'être en raison de sa profession et fonction, ni n'est en état de cessation des paiements ou déconfiture ;

ARTICLE 6 – GARANTIE DE PASSIF

Les Cédants et le Cessionnaire reconnaissent avoir eu pour volonté formelle d'exclure de la présente cession toute clause relative au passif de la société, de sorte que quelque soit le montant ou l'origine du passif social qui pourrait se révéler dans l'avenir, le Cessionnaire renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Cédant et fera son affaire personnelle de tout passif présent ou à venir qui pourrait survenir.

Le Cessionnaire renonce expressément à toute contre-garantie et reconnaît que le rédacteur l'a averti du risque qu'il court du fait de cette renonciation et les décharge de toute responsabilité à cet égard.

DS
NS

6
Paraphes DS
RS

ARTICLE 7 – CONDITION PARTICULIÈRE – CONVENTION D'OPTION

Messieurs SERVANT étaient les associés nus-propriétaires de la SCI rapidement après sa constitution et dès avant l'acquisition par cette dernière de l'immeuble.

Ils ne procèdent à cette cession consistant en un remembrement des parts sociales de la SCI que dans un contexte d'incertitude fiscale qui est la conséquence des procédures en cours.

Aussi, ils n'ont consenti à céder leurs nues-propriétés des parts sociales de la SCI à la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE qu'à la condition que cette dernière leur consente une option de rachat conditionnée à l'obtention d'un rescrit abus de droit.

Sans cette option, la SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE n'aurait jamais pu être pleinement propriétaire des parts sociales acquises au présent acte.

La SAS HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE en qualité de Promettant s'engage à vendre de manière irrévocable l'intégralité de la nue-propriété des parts sociales qu'elle détient dans la présente SCI, et Messieurs SERVANT, Bénéficiaires, s'engagent à accepter la présente promesse de vente, en tant seulement que promesse conformément aux dispositions de l'article 1124 du code civil.

Les Bénéficiaires se réservent le droit de lever ou non l'option dans le délai ci-après convenu.

La levée de l'option par les Bénéficiaires devra intervenir pendant la période qui s'écoule entre la date des présentes et l'expiration d'un délai maximal de trois (3) ans.

La demande de levée d'option devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile élu par le Promettant.

Le prix de vente de la nue-propriété des parts sociales est fixé irrévocablement en application de la méthodologie suivante :

Valeur vénale de la SCI à la date de la levée d'option déterminée après réactualisation des actifs immobiliers appartenant à la SCI
+ trésorerie disponible
– endettement restant dû
– valeur de l'usufruit déterminé selon la méthode des flux sur une période de 30 ans.

Ce prix sera payé au comptant à la signature des actes constatant le transfert de la nue-propriété des parts sociales de la SCI.

Pendant toute la durée d'option, le Promettant s'interdit toute cession des parts sociales de la SCI à tout tiers rendant ces dernières inaliénables.

Le Promettant s'interdit également toute modification statutaire de la SCI pendant la même période.

Les Parties conviennent que le contrat d'option est conclu *intuitu personae* et que les Bénéficiaires ne pourront ni le céder, ni le transmettre à l'exception d'une substitution au bénéfice d'une personne morale dont ils devront au moins détenir au moins 50 % du capital social seul ou avec leurs descendants ou conjoint.

Dans l'hypothèse d'une telle substitution, les Bénéficiaires devront en informer officiellement le Promettant lors de la levée d'option. Ce dernier pourra exiger des Bénéficiaires la preuve de sa détention dans la société au moment de la levée de l'option.

Acte de Cession 3S RESTOS/ SERVANT

Si les Bénéficiaires lèvent l'option, le Promettant deviendra usufruitier des parts sociales de la SCI pour une durée de trente (30) années qui débutera à la date du transfert de propriété de la nue-propriété en application des dispositions de l'article 619 du code civil.

ARTICLE 8 – ENREGISTREMENT

Le Cessionnaire procédera volontairement à ses frais à l'enregistrement de la présente Cession de parts sociales.

Le montant des frais d'enregistrement s'élève à **VINGT MILLE (20.000) euros**.

ARTICLE 9 – CLAUSE DE REDACTEUR UNIQUE

Les Parties reconnaissent que le rédacteur de l'acte n'a eu pour seule mission que de rédiger à leur gré, les accords arrêtés entre eux et selon les indications et renseignements qui leur ont été donnés, déclarant qu'elles le dégagent de toute responsabilité.

En ce qui concerne les éventuels ajoutés manuscrits insérés par elles, dans le texte dactylographié, ils l'ont été en leur présence, sur leur demande et avec leur consentement, mais hors la vue du rédacteur.

En outre les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'article 7 alinéa 1^{er} du décret n°2005-790 du 12 juillet 2005 relatif aux règles de déontologie de la profession d'avocat :

« L'avocat ne doit être ni le conseil ni le représentant ou le défenseur de plus d'un client dans une même affaire, s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou, sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit ».

Les Parties déclarent avoir choisi, d'un commun accord et en toute connaissance de cause, Maître Philippe LAURENS, Cabinet NEXUS CONSEILS, comme rédacteur des présentes.

ARTICLE 10 – REMISE DE DOCUMENTS

Les Cédants remettent ce jour au Cessionnaire un exemplaire des Statuts modifiés. Ils s'engagent à faire effectuer immédiatement les modifications auprès du CFE compétent.

ARTICLE 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Par dérogation à l'article 1184 du Code civil, le présent contrat sera résilié de plein droit et sans intervention du juge en cas d'inexécution par l'une quelconque des parties de l'une quelconque des obligations résultant des présentes.

La résiliation sera acquise 8 jours après mise en demeure de la partie défaillante d'avoir à s'exécuter restée sans effet. Cette mise en demeure s'opère par lettre recommandée avec accusé de réception et rappelle la résiliation attachée au défaut d'exécution.

Il est précisé que dans le cadre de la mise en œuvre de la présente clause, le Cédant conservera les sommes versées par le Cessionnaire au titre de l'acompte du paiement du prix.

Les parties peuvent toujours renoncer à cette résiliation de plein droit pour poursuivre en justice l'exécution forcée ou toute autre fin.

ARTICLE 12 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment expressément, 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 des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation et donnent décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur, reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit acte.

ARTICLE 13 – NULLITE PARTIELLE

La nullité de l'un des stipulations de la présente Cession d'actions n'entraînerait l'annulation de celle-ci dans son ensemble que si la clause déclarée nulle a été considérée, lors de la rédaction de la stipulation par les parties, comme substantielle et déterminante de leur consentement, et pour autant que l'équilibre général de la convention ne puisse être sauvegardé.

En cas d'annulation, les parties s'engagent d'ores et déjà à renégocier et à conclure une clause économiquement équivalente.

ARTICLE 14 – LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent Contrat est régi par et sera interprété conformément au droit français.

Tout litige né de la conclusion, l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat sera soumis à la juridiction des tribunaux matériellement et territorialement compétents.

ARTICLE 15 – FRAIS

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

Le Cédant conserve la charge de son propre Conseil.

ARTICLE 16 – ENGAGEMENT GENERAL – BONNE FOI

Les Parties s'engagent à signer tous documents, fournir toutes informations et à prendre toutes mesures qui pourraient être nécessaires ou appropriés pour les besoins du Contrat et la réalisation des opérations qui y sont visées, en toute bonne foi. Aucune Partie ne conclura de contrats ou engagements qui stipuleraient des termes incompatibles avec le Contrat.

DS
NS

9
Paraphes DS
RS

Acte de Cession 3S RESTOS/ SERVANT

ARTICLE 17 – NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Les Parties font élection de domicile à l'adresse figurant en tête du présent Contrat.

Fait à Luxembourg et Paris
Le 20 décembre 2023.
En quatre (4) exemplaires.

LES CEDANTS ¹

Monsieur Nicolas SERVANT

Bon pour cession de la nue-propiété des parts
m'appartenant de la société 3S RESTOS

DocuSigned by:
Nicolas SERVANT
A66F37B9A03D416...

Monsieur Romain SERVANT

Bon pour cession de la nue-propiété des parts
m'appartenant de la société 3S RESTOS

DocuSigned by:
Romain SERVANT
FD0C71D488F9476...

LE CESSIONNAIRE ²

La Société « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »

Représentée par la Société « HOLDING SERVANT ET FILS MANAGEMENT »

Bon pour acquisition de la nue-propiété des parts de la société 3S RESTOS

DocuSigned by:
Nicolas SERVANT
A66F37B9A03D416...

DocuSigned by:
Romain SERVANT
FD0C71D488F9476...

La SOCIETE

La Société « 3S RESTOS »

Représentée par la Société « HOLDING SERVANT ET FILS PATRIMOINE »

Représentée par la Société « HOLDING SERVANT ET FILS MANAGEMENT »

DocuSigned by:
Nicolas SERVANT
A66F37B9A03D416...

DocuSigned by:
Romain SERVANT
FD0C71D488F9476...

¹ Faire précéder de la mention « Bon pour cession de la nue-propiété des parts m'appartenant de la société 3S RESTOS »

² Faire précéder de la mention « Bon pour acquisition de la nue-propiété des parts de la société 3S RESTOS »

DS
NS

10
Paraphes DS
RS