CESSIONS DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame Angélique DOUR,
Née le 17 avril 1981 à NANCY (54000),
De nationalité française,

Monsieur Benoît DOUR,
Né le 29 avril 1973 à THIONVILLE (57100),
De nationalité française,

Demeurant ensemble 401 chemin des montants à EULMONT (54690),
Mariés ensemble sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 17 mai 2008 à BOUXIERES AUX DAMES (Meurthe-et-Moselle).

ci-après dénommés ensemble **"les cédants",**
d'une part,

La Société **DFR**, société par actions simplifiée unipersonnelle, au capital social de 1.000 euros,
Dont le siège social est fixé 401 chemin des montants à EULMONT (Meurthe-et-Moselle),
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro 904 296 043,

Représentée par son Président, la Société **FACIL-ECIG,** société à responsabilité limitée au capital de 299.000 euros, dont le siège social est fixé 401 chemin des montants à EULMONT (Meurthe-et-Moselle), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro 803 829 258, elle-même représentée par son gérant, **Monsieur Benoît DOUR.**

Les statuts et l'extrait KBIS de la société figurent en annexe 1 des présentes.

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

<u>ONT PREALABLEMENT A L'ACTE DE CESSION DE PARTS, OBJET DES PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIT :</u>

BDA

I. Caractéristiques de la SCI ABD :

Suivant acte sous seing privé en date du 21 mars 2017, il existe une société civile immobilière dénommée ABD, au capital de 1.000 €, divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège social est fixé initialement à CUSTINES (54670) 23 Allée du Poncé et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro 828 732 305 depuis le 31 mars 2017.

Le capital social est fixé à **mille euros (1000 euros)**. Il est divisé en **100 parts de 10 euros chacune**, lesquelles sont attribuées comme suit :

à **Madame Angélique DOUR**, quarante-neuf parts sociales, ci **49**
Numérotées de 1 à 49
à **Monsieur Benoît DOUR**, cinquante et un parts sociales, ci **51**
Numérotées de 50 à 100

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales.

Le capital social demeure à ce jour inchangé.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 02/01/2019, la collectivité des associés a décidé de transférer le siège social de la société à EULMONT (54690) 401 chemin des Montants.

La Société ABD a pour objet social :

- L'acquisition, l'aménagement, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de biens immobiliers et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.
- L'octroi à titre accessoire et exceptionnel de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Les co-gérants actuels de la Société sont Monsieur Benoît DOUR et Madame Angélique DOUR.

Les statuts et l'extrait KBIS de la Société figurent en annexe 2 des présentes.

II. Composition du patrimoine immobilier de la SCI ABD

A. Désignation du bien

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal PETITJEAN, notaire à NANCY (Meurthe-et-Moselle) le 30 juin 2017, la SCI ABD a acquis de Monsieur David GUETZ, né le 5 février 1973 à TOUL (54200), le bien immobilier dont la désignation, telle qu'elle figure dans l'acte notarié est la suivante :

- A VILLERS-LES-NANCY 120 Avenue André Malraux, Centre Commercial Plein Centre :

Le centre commercial comprend cinq bâtiments, savoir :

a) Un bâtiment dit Bâtiment 1, élevé sur deux étages, à usage de surfaces commerciales, de réserves et de local technique,
b) Un bâtiment dit Bâtiment 2, élevé sur deux étages, à usage de surfaces commerciales,
c) Un bâtiment dit Bâtiment 3, à usage de surfaces commerciales,
d) Un bâtiment dit Bâtiment 4, à usage de surfaces commerciales,

RD AD

e) Un bâtiment dit Bâtiment 5, à usage de surface commerciale accolé au bâtiment 4.

Cadastré section AB, numéro 440, lieudit Les Aiguillettes, pour une contenance d'un hectare sept ares quarante-cinq centiares (01 ha 07a 45ca).

Les lots de copropriété suivants :

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)

Un local à usage de commerce situé dans le bâtiment 3,
Et les mille quatre cent quarante / trois cent soixante-seize mille quarante-cinquièmes (1.440/376.045èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)

Un local à usage de commerce situé dans le bâtiment 3,
Et les mille trois cent soixante / trois cent soixante-seize mille quarante-cinquièmes (1.360/376.045èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)

Un local à usage de commerce situé dans le bâtiment 3,
Et les mille quatre cent quarante / trois cent soixante-seize mille quarante-cinquièmes (1.440/376.045èmes) des parties communes générales.

Moyennant le prix de CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000 EUR).

L'acte d'acquisition figure en annexe 3 des présentes.

B. Renseignements d'urbanisme

a. Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 29 novembre 2016 sous le numéro CU 05457816R0230 et son contenu a été porté à la connaissance des parties lors de l'acquisition du bien.

Les parties déclarent ne pas vouloir requerir une demande de renseignement d'urbanisme actualisée.

b. Droit de préemption de la commune

La présente cession de parts n'est pas soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où :

- Elle ne concerne pas la cession de la majorité des parts de la société civile immobilière
- Elle ne conduit pas l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société civile immobilière.

C. Autres renseignements concernant l'immeuble

a. Diagnostics

Un diagnostic technique a été établit lors de l'acquisition du bien ci avant désigné.

BD AD

Amiante :
Pour les parties privatives, un état a été établit le 9 décembre 2015 par Monsieur Jérôme GUICHARD, diagnostiqueur au sein du cabinet « DIAG'HABITAT ALSACE LORRAINE », sis à SIRRENTZ (68510) 5 rue Lina Ratter. Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A & B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.
Pour les parties communes, aucun état n'a été établit.

Plomb :
L'ensemble immobilier a été construit depuis le 1er janvier 1949, par conséquent, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique.

Termites :
Lors de l'acquisition du bien ci avant désigné, il a été relaté dans l'acte qu'à la connaissance du vendeur, le bien n'avait pas été infesté par les termites, qu'il n'avait reçu aucune injonction du maire afin de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication et que le bien n'était pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérule :
Lors de l'acquisition du bien ci avant désigné, le bien n'était pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérule.

Diagnostic de performance énergétique :
Un diagnostic a été établi à titre informatif par Monsieur Olivier BURGUN, diagnostiqueur au sein du cabinet « EXPERTIS-IMMO » sis à NANCY, 43 bis rue de Beauregard le 12 juin 2008.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques :
Un état des risques a été délivré le 27 octobre 2016 fondé sur les informations mises à disposition par le préfet, à savoir :

- Plan de prévention des risques naturels : l'immeuble n'était pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels,
- Plan de prévention des risques miniers : l'immeuble n'était pas situé dans un plan de prévention des risques miniers,
- Plan de prévention des risques technologiques : l'immeuble n'était pas situé dans un plan de prévention des risques technologiques,
- Sismicité : l'immeuble était situé dans une zone de sismicité très faible (zone 1).

Aléa – retraite gonflement des argiles :
Lors de l'acquisition du bien ci avant désigné, il a été relaté dans l'acte que l'immeuble était concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles. L'aléa le concernant est un aléa moyen.

Le cessionnaire déclare avoir connaissance de l'ensemble des renseignements concernant l'immeuble (diagnostics environnementaux, état des risques) et déclare ne pas requérir de diagnostics à jour des nouvelles normes en vigeur.

b. Demande d'état hypothécaire

Aux termes d'une demande d'état hypothécaire déposée le 12/01/2024 et enregistrée sous les références 5404P01 2024H154, le bien immobilier sis à VILLERS-LES-NANCY ci avant désigné est grevé de l'inscription suivante :

- Privilège de prêteur de deniers au profit de Banque CIC EST contre la SCI ABD pour un montrant principal de CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 EUR) suivant acte en date du 30 juin 2017 déposé le 17 juillet 2017 sous la référence d'enliassement 5404P01 2017V3233 ayant effet jusqu'au 5 juin 2030.

RB AG

La demande d'état hypothécaire et la réponse du service de l'enregistrement de NANCY figurent annexe 4 des présentes.

III. Prêt souscrit par la SCI ABD

La Société dénommée BANQUE CIC EST, société anonyme, au capital de 225.000.000,00 euros ayant son siège social à STRASBOURG (Bas-Rhin), 31 rue Jean Wenger Valentin, identifiée sous le numéro SIREN 754 800 712,

ci-après dénommé « **le prêteur** »,

a consenti un prêt d'un montant de CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 EUR) à la SCI ABD.

A. Caractéristiques du prêt

Le prêt est consenti aux conditions particulières suivantes :

- Nature du prêt : Prêt professionnel n°30087 33608 00020732103
- Objet du prêt : local commercial
- Montant du prêt : CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 EUR)
- Durée : 144 mois
- Remboursement : 144 échéances mensuelles de HUIT CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS ET QUARANTE NEUF CENTIMES (888,49 EUR)
- Taux fixe : 1,35%
- Taux annuel effectif global : 2,06%

B. Garanties

- Caution personnelle et solidaire de Monsieur Benoît DOUR, à hauteur de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR),
- Privilège de prêteur de deniers au profit du prêteur à hauteur de CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 EUR),

C. Conditions générales et particulières du prêt

La présente cession dans les conditions ci-dessous relatées n'est pas concernée par les situations rendant exigible immédiatement les sommes dues auprès du prêteur, telle que prévues aux conditions particulières du prêt au paragraphe « Exigibilité immédiate ».

IV. Bail consenti par la SCI ABD

Aux termes d'un acte sous seings privés en date du 30 juin 2017, la SCI ABD a donné à bail commercial à Monsieur Benoît DOUR, commerçant, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY, sous le nom commercial WWW.FACIL-ECIG.COM, un local commercial d'une surface développée de 60 m² environ, disposant d'une large vitrine sur l'Avenue André Malraux et dépendant d'un ensemble immobilier situé à VILLERS-LES-NANCY (54600), Avenue André Malraux, Centre Commercial Plein Centre à usage commercial destiné à l'activité du preneur, la vente de cigarettes électroniques et accessoires s'y rapportant.

Le présent bail a été conclu pour une durée de neuf ans avec possibilité de mettre fin au contrat de bail après chaque période de 3 ans.

BD AD

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

- **Madame Angélique DOUR :**

Les parts présentement cédées dépendent de la communauté de biens existant entre la cédante et son conjoint pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (490,00 EUR) lors de la constitution de la Société.

- **Monsieur Benoît DOUR :**

Les parts présentement cédées dépendent de la communauté de biens existant entre le cédant et sa conjointe pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire de CINQ CENT DIX EUROS (510,00 EUR) lors de la constitution de la Société.

INTERVENTION DES CONJOINTS DES CEDANTS

- **Madame Angélique DOUR :**

Aux présentes intervient Monsieur Benoît DOUR, conjoint de la cédante qui, en application de l'article 1424 du Code civil, déclare donner, sans restriction, son consentement à la cession des cinq parts sociales qui précède et autoriser Madame Angélique DOUR à percevoir le prix ci-avant stipulé.

- **Monsieur Benoît DOUR :**

Aux présentes intervient Madame Angélique DOUR, conjointe du cédant qui, en application de l'article 1424 du Code civil, déclare donner, sans restriction, son consentement à la cession des cinq parts sociales qui précède et autoriser Monsieur Benoît DOUR à percevoir le prix ci-avant stipulé.

DÉCLARATIONS DES CÉDANTS ET DU CESSIONNAIRE

Madame Angélique DOUR, cédante, déclare :

- Qu'elle est mariée à Monsieur Benoît DOUR sous le régime de la communauté légale,
- Qu'elle n'est pas caution solidaire et personnelle du prêt bancaire consenti à la Société,
- Qu'elle est titulaire d'un compte courant d'associé au nom des époux DOUR inscrit au passif du bilan de la Société,
- Que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- Que la société ABD n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Monsieur Benoît DOUR, cédant, déclare :

- Qu'il est marié à Madame Angélique DOUR sous le régime de la communauté légale,
- Qu'il est caution solidaire et personnelle du prêt bancaire consenti à la Société,
- Qu'il est titulaire d'un compte courant d'associé au nom des époux DOUR inscrit au passif du bilan de la Société,
- Que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,

PD AD

- Que la société ABD n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Les cédants et le cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- Qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- Et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

AGREMENT A LA CESSION

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 01/02/2024, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer le cessionnaire en qualité de nouvel associé.

La collectivité des associés a décidé de la modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de la mention de la cession sur le registre des transferts.

REMISE DE PIÈCES

Les cédants ont remis présentement au cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

DÉCLARATIONS FISCALES

- **Plus-values :**

Les cédants déclarent que la société ABD est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

Ils précisent que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclarent en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts **dont ils dépendent** pour leur déclaration de revenus ou bénéfices est : **SIP Nancy 54000, 45, rue Sainte Catherine CS 14314, 54043 NANCY Cedex,**
- que le prix de **chaque cession** est de TROIS MILLE QUATRE VINGT EUROS (3.080,00 EUR) soit SIX CENT SEIZE EUROS (616,00 EUR) la part sociale,
- que le prix d'acquisition était de DIX EUROS (10,00 EUR) par part,

Ils déclarent en application des dispositions de l'article 726 III B du CGI :

- que la SCI ABD n'est pas une société mentionnée à l'article 1655 ter du CGI ;

RB AJ

- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct, ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;
- que le cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'engage pas à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès de l'un ou de l'autre cédant par la SCI ABD.

Droits d'enregistrement

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts. Le montant de ce droit est de **308 €.**

6.160 x 5% = 308 €.

FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS

Les présentes cessions seront mentionnées sur le registre des transferts, à la diligence du cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties soussignées 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 rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FRAIS

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

DÉCHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- Avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions des présentes cessions ;

- Donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Fait à NANCY,
Le 1er février 2024,
En 5 exemplaires originaux

Madame Angélique DOUR
Cédante et conjointe de Monsieur Benoît DOUR



La Société DFR, représentée par son Président, la **Société FACIL-ECIG,** elle-même représentée par son Gérant, **Monsieur Benoit DOUR,**
Cessionnaire



Monsieur Benoît DOUR
Cédant et conjoint de Madame Angélique DOUR



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
NANCY 1
Le 05/02/2024 Dossier 2024 00006419, référence 5404P01 2024 A 00444
Enregistrement : 308 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Trois cent huit Euros
Montant reçu : Trois cent huit Euros

BD AQ