

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2002 D 09185

Numéro SIREN : 444 293 401

Nom ou dénomination : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 190 BIS BOULEVARD PEREIRE

Ce dépôt a été enregistré le 02/05/2024 sous le numéro de dépôt 63782

**CONVENTION DE CESSION DE PARTS  
SOCIALES DES SOCIETES  
« 54 RUE DE LA BIENFAISANCE »  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE 101 BIS  
BOULEVARD PERRE  
« SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 33  
AVENUE DE L'OPERA A PARIS »**

**1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

- 1.1. Monsieur Bruno Alain Marie DUROUCHOUX,**  
Epoux de Madame Marie Cécile LALAY  
Demeurant à CONFOLENS (Charente) La Guicherie.  
Né à COMPIEGNE (Oise) le 14 mai 1954.  
Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux  
acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de  
CONFOLENS (Charente) le 20 avril 2013.  
Ce régime non modifié.  
De nationalité française.  
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale..  
Adresse courriel : [bruno.durouchoux@hotmail.fr](mailto:bruno.durouchoux@hotmail.fr)  
Téléphone : 06.70.56.03.86

Ci-après dénommée en tant que de besoin : le « **Cédant** »

- 1.2. Madame Véronique Marie Chantal DUROUCHOUX,**  
Epouse de Monsieur Andrew HOBSON  
Demeurant à PARIS (17ème arrondissement) 33 rue Brochant.  
Née à BELLAC (Haute-Vienne) le 16 mai 1958.  
Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes  
de son contrat de mariage reçu par Maître CHAUVEAU notaire à SAINT  
LEONARD DE NOBLAT (Haute-Vienne) le 23 août 1980 préalable à son union  
célébrée à la Mairie de ESSE (Charente) le 13 septembre 1980.  
Ce régime non modifié.  
De nationalité française.  
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.  
Adresse courriel : [dxvero@gmail.com](mailto:dxvero@gmail.com)  
Téléphone : 06 13 20 77 37

Ci-après dénommée en tant que de besoin : le « **Cessionnaire** »

**1.3. La société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 54 RUE DE LA BIENFAISANCE**

Société civile au capital de 420.000 euros  
Dont le siège social est situé 54 rue de la Bienfaisance 75008 PARIS  
Identifiée au SIREN sous le numéro 444 447 171 RCS PARIS  
Représentée par Monsieur Patrick HAUDUCOEUR, dûment habilité à intervenir aux présentes

**1.4. La société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 190 BIS BOULEVARD PEREIRE**

Société civile au capital de 360.000 euros  
Dont le siège social est situé 190 bis boulevard Pereire 75017 PARIS  
Identifiée au SIREN sous le numéro 444 293 401 RCS PARIS  
Représentée par Monsieur Patrick HAUDUCOEUR, dûment habilité à intervenir aux présentes

Ci-après dénommée en tant que de besoin : la « **SCI PEREIRE** »

**1.5. La société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 33 AVENUE DE L'OPERA A PARIS**

Société civile au capital de 95.000 euros  
Dont le siège social est situé 33 avenue de l'Opéra 75002 PARIS  
Identifiée au SIREN sous le numéro 444 050 033 RCS PARIS  
Représentée par Monsieur Patrick HAUDUCOEUR, dûment habilité à intervenir aux présentes

Ci-après dénommée en tant que de besoin : la « **SCI OPERA** »

Les SCI BIENFAISANCE, SCI PEREIRE et SCI OPERA, sont ci-après dénommées collectivement en tant que de besoin : la « **SOCIETE** » ou les « **SOCIETES** »

Le Cédant et le Cessionnaire sont dénommés collectivement, en tant que de besoin : les « **Parties** » ou individuellement : la « **Partie** ».

**2. EXPOSE PREALABLE SUR LA VOLONTE DES PARTIES**

**2.1. Le Cédant détient les parts sociales (ci-après dénommées en tant que de besoin : les « PARTS SOCIALES ») suivantes :**

531 (CINQ CENT TRENTE ET UNE) parts sociales de la société SCI 54 RUE DE LA BIENFAISANCE, Société civile au capital de 420.000 euros, dont le siège social est situé 54 rue de la Bienfaisance 75008 PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 444 447 171 RCS PARIS ;

- 60 (SOIXANTE) parts sociales de la société SCI 33 AVENUE DE L'OPERA, Société civile au capital de 95.000 Euros, dont le siège social est situé 33 AVENUE DE L'OPERA 75002 PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 444 050 033 RCS PARIS.
- 453 (QUATRE CENT CINQUANTE TROIS) parts sociales de la société SCI 190 BIS BOULEVARD PEREIRE, Société civile au capital de 360.000 Euros, dont le siège social est situé 190 BIS BOULEVARD PEREIRE 75017 PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 444 293 401 RCS PARIS.

2.2. Les SCI 54 RUE DE LA BIENFAISANCE, SCI 190 BIS BOULEVARD PEREIRE et SCI 33 AVENUE DE L'OPERA sont propriétaires de divers biens et droits immobiliers.

2.3. Le Cédant souhaite céder ses PARTS SOCIALES.

2.4. Le Cessionnaire est intéressé par cette acquisition.

2.5. Les parties ont défini les principes généraux qui gouvernent cette cession et qui s'articulent comme suit :

- le Cédant cède au Cessionnaire, qui l'accepte, la totalité de ses PARTS SOCIALES ;
- la Date de transfert de propriété et de jouissance des PARTS SOCIALES (ci-après la « **Date de transfert** ») est fixée comme il est indiqué à l'article 5.3 ci-dessous ;
- le prix de cession des PARTS SOCIALES est fixé à la somme forfaitaire et définitive de 42.807,90 euros se décomposant comme suit :
  - 11.788,20 euros pour les parts sociales de la SCI 54 RUE DE LA BIENFAISANCE ;
  - 11.279,70 euros pour les parts sociales de la SCI 190 BIS BOULEVARD PEREIRE ;
  - 19.740 euros pour parts sociales de la SCI 33 AVENUE DE L'OPERA ;

Ledit prix ayant été fixé sur la base des bilans des SOCIETES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;

Tel est l'esprit de l'opération, que la convention qui suit a pour objet d'organiser, les parties entendant, en cas de litige entre elles, que leurs intentions respectives ainsi exprimées soient reconnues comme la base de leur négociation.

Le présent acte est dénommé : la « **Convention** ».

Dans la présente Convention, les termes utilisés commençant par une lettre majuscule ou figurant entièrement en lettres majuscules, auront la signification qui leur est donnée dans le corps des présentes.

Par ailleurs lorsqu'il est fait référence dans la Convention, à un numéro d'article, sans autre précision, ce numéro renverra à l'article concerné de la Convention.

### **3. DECLARATIONS DU CEDANT**

Le Cédant déclare et atteste l'exactitude ce que qui suit :

#### **3.1. DECLARATIONS DU CEDANT SUR LES SOCIETES**

##### **3.1.1. Déclaration du Cédant Sur la SCI BIENFAISANCE**

Le Cédant déclare et garantit que la SCI BIENFAISANCE est en situation parfaitement régulière et conforme aux dispositions légales et réglementaires s'appliquant à elle. Il ajoute :

##### **3.1.1.1. Constitution de la SCI BIENFAISANCE**

La société SCI BIENFAISANCE a été constituée aux termes d'un acte authentique en date des 31 mars, 6 et 21 avril et 22 mai 1978, établi par Maître MAILLEY, notaire à PARIS (75007).

Les derniers statuts modifiés de la SCI BIENFAISANCE sont en date du 20 mai 2016.

La SCI BIENFAISANCE est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro d'identification 444 447 171.

##### **3.1.1.2. Caractéristiques de la SCI BIENFAISANCE**

La société SCI BIENFAISANCE présente les caractéristiques suivantes :

- Dénomination : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 54 RUE DE LA BIENFAISANCE
- Forme : société civile
- Activité sociale effective : détention de la propriété et gestion de divers biens immobiliers sis 54 rue Bienfaisance 75008 PARIS
- Siège social : 54 rue Bienfaisance 75008 PARIS
- Durée : Jusqu'au 22 mai 2077
- Capital social : 420.000 euros divisé en 274.993 parts sociales
- Exercice social : l'exercice social commence le 1<sup>e</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année
- Régime fiscal : la SCI BIENFAISANCE n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

La société à pour objet :

- *La propriété, l'administration et l'exploitation, par bail ou location, d'un immeuble de rapport situé à PARIS (8<sup>ème</sup>) 54 rue de la Bienfaisance.*
- *Et généralement, toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de toutes opérations spéculatives, qui pourraient lui faire perdre son caractère de Société Civile.*

Son gérant actuel est Monsieur Patrick HAUDUCOEUR.

### **3.1.1.3. Nombre de parts sociales**

- Nombre de parts : 274.993 parts sociales numérotées de 1 à 274.993, entièrement souscrites et libérées

Le Cédant détient 531 parts sociales composant le capital de la SCI BIENFAISANCE, numérotées 26.786 à 27.316, représentant 0,19 % du capital social.

### **3.1.1.4. Agrément en cas de cession des parts sociales de la SCI BIENFAISANCE**

Aux termes du 10 des statuts de la SCI BIENFAISANCE, intitulé « CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES », il ressort que les transmissions de parts entre vifs sont soumises aux conditions suivantes :

#### **« 10.1. Champ d'application »**

*Le présent article définit le régime applicable aux transmissions ou cessions (ci-après dénommées : les « Transmissions de Parts ou de Droits ») de parts sociales de la Société, ou de droits indivis portant sur des parts sociales de la Société (ci-après dénommés : les « Parts ou Droits »), volontaires ou forcées (y compris en cas d'adjudication), à titre gratuit ou onéreux, quelle que soit leur forme ou leur qualification, alors même qu'elles ne porteraient que sur la nue-propriété ou l'usufruit, y compris celles qui emportent transmission isolée (apport en société) ou universelle du patrimoine (fusion, succession).*

#### **10.2. Information de la Société**

*Toute Transmission de Parts ou de Droits, doit être constatée par un acte notarié ou sous seing privé.*

*Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié ou encore être notifiée à la Société et inscrite sur le registre des transferts tenu par la Société.*

*Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.*

#### **10.3. Agrément**

*Peuvent être opérées librement, les Transmissions de Parts ou de Droits :*

- entre associés,
- à des ascendants ou descendants d'un associé cédant.

*Toute autre Transmission de Parts ou de Droits, y compris au conjoint d'un associé, est soumise au respect de la procédure d'agrément ci-après exposée.*

*L'agrément s'applique aux cessions de droit d'attribution de parts sociales gratuites en cas d'incorporation au capital de bénéfices ou réserves ou primes d'émission ou de fusion.*

*L'agrément ne joue pas envers le bénéficiaire (cessionnaire ou attributaire) de droits de souscription liés à une augmentation de capital en numéraire ou par apport en nature ; l'agrément résulte de la procédure d'augmentation de capital arrêtée par les associés.*

#### **10.4.Procédure d'agrément**

*Le projet de Transmission de Parts ou de Droits doit contenir toutes les informations sur le cessionnaire (ou le bénéficiaire) et sur les conditions financières de la cession ou de l'opération projetée ainsi que, en cas de cession, les justifications sur la capacité financière du cessionnaire à réaliser l'achat des Parts ou Droits, aux conditions exposées dans le projet (attestation d'une banque par exemple).*

*Il est notifié au Gérant de la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*La décision d'agrément du projet de Transmission de Parts ou de Droits, qui n'a pas à être motivée, est prise par le Gérant de la Société, sur avis conforme du Comité de Gestion. A cette fin, le Gérant doit consulter le Comité de Gestion qui se prononce à la majorité de ses membres (si le Cédant est membre du Comité de Gestion, il peut prendre part au vote), dans le mois suivant la notification à la Société du projet de Transmission de Parts ou de Droits.*

*En cas de décision du Gérant prise sur avis conforme du Comité de Gestion, de refus d'agrément, le Gérant, doit alors consulter les associés, qui statuent par décision collective ordinaire (le cédant prenant part au vote) :*

- *sur l'agrément ou le refus d'agrément du projet de Transmission de Parts ou de Droits ;*
- *en cas de refus d'agrément, sur l'acquisition des Parts ou des Droits, par la Société elle-même, en vue de leur annulation.*

*La décision de refus d'agrément, est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les deux mois de la date de réception du projet de Transmission de Parts ou de Droits.*

*Par ailleurs en cas de décision collective de refus d'agrément et de rejet de la résolution relative à l'acquisition des Parts ou Droits par la Société, chaque associé peut se porter acquéreur des Parts ou Droits, mais exclusivement de la totalité desdites Parts ou Droits. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, 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 agréé par le Gérant sur avis conforme du Comité de Gestion.*

*La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers.*

*L'offre d'achat doit être faite aux conditions financières du projet notifié par le cédant, s'il s'agit d'une cession. S'il s'agit d'un apport ou d'un échange, le montant de l'offre d'achat est fixé amiablement entre l'apporteur et la Société, et, en cas de désaccord sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible ni contre l'ordonnance ni contre le montant fixé par l'expert.*

*La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, selon le cas, l'offre de rachat par la Société ou le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers.*

*Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant soit par la Société, soit par les autres associés, soit par un tiers, dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de la date de réception de la demande d'agrément, l'agrément du cessionnaire proposé par le cédant, est réputé acquis.*

*Le Comité de Gestion, peut dispenser un associé du respect de la procédure d'agrément prévue au présent article et autoriser le Gérant à statuer directement sur la demande d'agrément.*

*Par ailleurs le Gérant de la Société est autorisé à mettre à jour le présent article 7 des statuts, sans qu'il soit exigé une décision collective des associés, pour tenir compte de la nouvelle répartition du capital social résultant des cessions ou transferts réguliers de parts sociales de la Société. »*

### **3.1.1.5.Comptes courants du Cédant**

Il est rappelé en tant que de besoin que le Cédant ne dispose d'aucun compte courant d'associés dans la SCI BIENFAISANCE ; que cette dernière ne lui reste redevable d'aucune autre somme, de quelque nature que ce soit et à quelque titre que ce soit et que la SCI BIENFAISANCE n'est débitrice à son égard d'aucune obligation quelconque. Dans l'hypothèse où une telle créance existerait ou venait à se révéler, le Cédant la céderait au Cessionnaire pour la somme de l'euro symbolique.

### **3.1.1.6.Autres déclarations du Cédant sur la SCI BIENFAISANCE**

Le Cédant déclare que la SCI BIENFAISANCE:

- est une société constituée conformément à la loi et qui a fonctionné, sans interruption, également conformément à la loi et à ses statuts ;
- n'est pas sous le coup d'une procédure d'apurement collectif du passif ou de sauvegarde, n'est pas en état de cessation des paiements ni en procédure de conciliation telle que prévue par la loi du 1er mars 1984 modifiée ;
- n'est pas en cours de dissolution amiable ou judiciaire et ne fait l'objet d'aucune demande en dissolution ;

### 3.1.1.7. Déclaration du Cédant sur les actifs immobiliers de la SCI BIENFAISANCE

Le Cédant déclare que la SCI BIENFAISANCE est propriétaire des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75008), 54 rue de la Bienfaisance. Ces biens immobiliers figurent au cadastre sous la référence Section CI n°127.

#### DESCRIPTION

Les biens et droits immobiliers susvisés sont constitués d'un immeuble d'angle élevé sur sous sol, d'un rez-de-chaussée, de 4 étages droits, d'un 5<sup>ème</sup> étage en retrait et d'un 6ème étage mansardé - façade en pierre de taille ravalée.

#### COMPOSITION :

- au rez-de-chaussée :
  - à droite du hall d'entrée: appartement
  - à l'angle de rues: boutique présentant un linéaire de façade de 10m sur la rue de la Bienfaisance, de 4m sur la rue Treilhard, avec un pan coupé de 5m, aménagée en aire de vente avec faux plafond à éclairage encastré et sol carrelé, bureau et réserves
  - sur la rue Treilhard: boutique présentant un linéaire de façade de 13m sur la rue, divisée en salle de restaurant
- du 1er étage au 6ème étage: 2 appartements par niveau comprenant:
  - appartements d'angle:
    - entrée
    - salle à manger sur la rue de la Bienfaisance
    - salon d'angle
    - 3 chambres et salles de bains sur la rue Treilhard
  - appartements sur la rue de la Bienfaisance:
    - entrée
    - 3 chambres et salon sur la rue
    - salle à manger, cuisine, sanitaires et WC sur cour
- au sous-sol:
  - local relié par escalier intérieur avec la boutique d'angle, à usage de laboratoire / réserve
  - 2nd local relié par escalier intérieur avec la boutique en façade sur la rue Treilhard
  - 14 caves

Le Cédant déclare également qu'à sa connaissance :

- de manière générale, la SCI BIENFAISANCE est régulièrement propriétaire de tous ses actifs de quelque nature qu'ils soient et ces derniers ne peuvent donc faire l'objet d'aucune action ayant pour objet d'en contester la pleine et entière propriété et la paisible jouissance ;

Ces actifs ne sont grevés d'aucun nantissement, privilège, hypothèque ou sûretés. L'absence d'hypothèques sur les biens immobiliers propriétés de la SOCIETE, est confirmée par un certificat du Conservateur des hypothèques délivré le 2 mai 2011 consécutivement à une demande de renseignements sommaires, présentée le 28 avril 2011.

- que les Biens et droits immobiliers ne font pas l'objet d'une procédure tendant à leur expropriation totale ou partielle ou à leur réquisition, et qu'ils ne sont pas frappés par un arrêté de péril;

### **3.1.2. Déclaration du Cédant Sur la SCI PEREIRE**

Le Cédant déclare et garantit que la SCI PEREIRE est en situation parfaitement régulière et conforme aux dispositions légales et réglementaires s'appliquant à elle. Il ajoute :

#### **3.1.2.1. Constitution de la SCI PEREIRE**

La société SCI PEREIRE a été constituée aux termes d'un acte authentique en date des 6, 21 et 28 avril 1978, établi par Maître Bernard MAILLEY et Maître Jean-Marc POISSON, tous deux notaires à PARIS (75007).

Les derniers statuts modifiés de la SCI PEREIRE sont en date du 20 mai 2016.

La SCI PEREIRE est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro d'identification 444 293 401.

#### **3.1.2.2. Caractéristiques de la SCI PEREIRE**

La société SCI PEREIRE, présente les caractéristiques suivantes :

- Dénomination : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 190 BIS BOULEVARD PEREIRE
- Forme : société civile
- Activité sociale effective : détention de la propriété et gestion de divers biens immobiliers sis 190 bis boulevard Pereire 75017 PARIS
- Siège social : 190 bis boulevard Pereire 75017 PARIS
- Durée : Jusqu'au 31 mars 2077
- Capital social : 360.000 euros divisé en 234.995 parts sociales
- Exercice social : l'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année
- Régime fiscal : la SOCIETE n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

La société à pour objet :

- *La propriété, l'administration et l'exploitation, par bail ou location, d'un immeuble de rapport situé à PARIS (17<sup>ème</sup>) 190 bis boulevard PEREIRE, faisant l'objet des apports ci-après ;*
- *Et généralement, toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de toutes opérations spéculatives, qui pourraient lui faire perdre son caractère de Société Civile.*

Son gérant actuel est Monsieur Patrick HAUDUCOEUR.

### 3.1.2.3. Nombre de parts sociales

- Nombre de parts : 234.995 parts sociales numérotées de 1 à 234.995, entièrement souscrites et libérées

Le Cédant détient 453 parts sociales de la SCI PEREIRE numérotées de 22.892 à 23.344, représentant 0,19 % du capital social.

### 3.1.2.4. Agrément en cas de cession des parts sociales de la SCI PEREIRE

Aux termes du 10 des statuts de la SCI PEREIRE, intitulé « CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES », il ressort que les transmissions de parts entre vifs sont soumises aux conditions suivantes :

#### « 10.1. Champ d'application

*Le présent article définit le régime applicable aux transmissions ou cessions (ci-après dénommées : les « Transmissions de Parts ou de Droits ») de parts sociales de la Société, ou de droits indivis portant sur des parts sociales de la Société (ci-après dénommés : les « Parts ou Droits »), volontaires ou forcées (y compris en cas d'adjudication), à titre gratuit ou onéreux, quelle que soit leur forme ou leur qualification, alors même qu'elles ne porteraient que sur la nue-propriété ou l'usufruit, y compris celles qui emportent transmission isolée (apport en société) ou universelle du patrimoine (fusion, succession).*

#### 10.2. Information de la Société

*Toute Transmission de Parts ou de Droits, doit être constatée par un acte notarié ou sous seing privé.*

*Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié ou encore être notifiée à la Société et inscrite sur le registre des transferts tenu par la Société.*

*Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.*

#### 10.3. Agrément

*Peuvent être opérées librement, les Transmissions de Parts ou de Droits :*

- entre associés,
- à des ascendants ou descendants d'un associé cédant.

*Toute autre Transmission de Parts ou de Droits, y compris au conjoint d'un associé, est soumise au respect de la procédure d'agrément ci-après exposée.*

*L'agrément s'applique aux cessions de droit d'attribution de parts sociales gratuites en cas d'incorporation au capital de bénéfices ou réserves ou primes d'émission ou de fusion.*

*L'agrément ne joue pas envers le bénéficiaire (cessionnaire ou attributaire) de droits de souscription liés à une augmentation de capital en numéraire ou par apport en nature ; l'agrément résulte de la procédure d'augmentation de capital arrêtée par les associés.*

#### **10.4. Procédure d'agrément**

*Le projet de Transmission de Parts ou de Droits doit contenir toutes les informations sur le cessionnaire (ou le bénéficiaire) et sur les conditions financières de la cession ou de l'opération projetée ainsi que, en cas de cession, les justifications sur la capacité financière du cessionnaire à réaliser l'achat des Parts ou Droits, aux conditions exposées dans le projet (attestation d'une banque par exemple).*

*Il est notifié au Gérant de la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*La décision d'agrément du projet de Transmission de Parts ou de Droits, qui n'a pas à être motivée, est prise par le Gérant de la Société, sur avis conforme du Comité de Gestion. A cette fin, le Gérant doit consulter le Comité de Gestion qui se prononce à la majorité de ses membres (si le Cédant est membre du Comité de Gestion, il peut prendre part au vote), dans le mois suivant la notification à la Société du projet de Transmission de Parts ou de Droits.*

*En cas de décision du Gérant prise sur avis conforme du Comité de Gestion, de refus d'agrément, le Gérant, doit alors consulter les associés, qui statuent par décision collective ordinaire (le cédant prenant part au vote) :*

- *sur l'agrément ou le refus d'agrément du projet de Transmission de Parts ou de Droits ;*
- *en cas de refus d'agrément, sur l'acquisition des Parts ou des Droits, par la Société elle-même, en vue de leur annulation.*

*La décision de refus d'agrément, est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les deux mois de la date de réception du projet de Transmission de Parts ou de Droits.*

*Par ailleurs en cas de décision collective de refus d'agrément et de rejet de la résolution relative à l'acquisition des Parts ou Droits par la Société, chaque associé peut se porter acquéreur des Parts ou Droits, mais exclusivement de la totalité desdites Parts ou Droits. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, 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 agréé par le Gérant sur avis conforme du Comité de Gestion.*

*La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers.*

*L'offre d'achat doit être faite aux conditions financières du projet notifié par le cédant, s'il s'agit d'une cession. S'il s'agit d'un apport ou d'un échange, le montant de l'offre d'achat est fixé amiablement entre l'apporteur et la Société, et, en cas de désaccord sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible ni contre l'ordonnance ni contre le montant fixé par l'expert.*

*La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, selon le cas, l'offre de rachat par la Société ou le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers.*

*Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant soit par la Société, soit par les autres associés, soit par un tiers, dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de la date de réception de la demande d'agrément, l'agrément du cessionnaire proposé par le cédant, est réputé acquis.*

*Le Comité de Gestion, peut dispenser un associé du respect de la procédure d'agrément prévue au présent article et autoriser le Gérant à statuer directement sur la demande d'agrément.*

*Par ailleurs le Gérant de la Société est autorisé à mettre à jour le présent article 7 des statuts, sans qu'il soit exigé une décision collective des associés, pour tenir compte de la nouvelle répartition du capital social résultant des cessions ou transferts réguliers de parts sociales de la Société. »*

### **3.1.2.5.Comptes courants du Cédant**

Il est rappelé en tant que de besoin que le Cédant ne dispose d'aucun compte courant d'associés dans la SCI PEREIRE ; que cette dernière ne lui reste redevable d'aucune autre somme, de quelque nature que ce soit et à quelque titre que ce soit ; que la SCI PEREIRE n'est débitrice à son égard d'aucune obligation quelconque. Dans l'hypothèse où une telle créance existerait ou venait à se révéler, le Cédant la céderait au Cessionnaire pour la somme de l'euro symbolique.

### **3.1.2.6.Autres déclarations du Cédant sur la SCI PEREIRE**

Le Cédant déclare que la SCI PEREIRE:

- est une société constituée conformément à la loi et qui a fonctionné, sans interruption, également conformément à la loi et à ses statuts ;
- n'est pas sous le coup d'une procédure d'apurement collectif du passif ou de sauvegarde, n'est pas en état de cessation des paiements ni en procédure de conciliation telle que prévue par la loi du 1er mars 1984 modifiée ;
- n'est pas en cours de dissolution amiable ou judiciaire et ne fait l'objet d'aucune demande en dissolution ;

### 3.1.2.7. Déclaration du Cédant sur les actifs immobiliers de la SCI PEREIRE

Le Cédant déclare que la SCI PEREIRE est propriétaire des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75017), 190 bis boulevard Pereire. Ces biens immobiliers figurent au cadastre sous la référence Section AQ n°18.

#### DESCRIPTION

Les biens et droits immobiliers susvisés sont constitués d'un immeuble d'angle élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de 5 étages droits, d'un 6ème étage en retrait et d'un 7ème étage mansardé - façade en pierre de taille ravalée

#### COMPOSITION :

- au rez-de-chaussée :
  - à droite du hall d'entrée de l'immeuble : boutique présentant un linéaire de façade de 4,50m sur le boulevard,
  - 2nde boutique à droite du hall, présentant un linéaire de façade de 3,50m sur la rue
  - boutique d'angle présentant un linéaire de façade de 7m sur le boulevard, de 10,50m sur la rue Guersault avec un pan coupé de 3m, aménagée en salle de restaurant, cuisine et réserves
  - boutique en façade sur la rue Guersault, présentant un linéaire de façade de 3,50m sur la rue, divisée en aire de vente, arrière-boutique et bureau
- du 1er étage au 7ème étage: 2 appartements par niveau comprenant:
  - appartements sur le boulevard Pereire
    - entrée,
    - salon - salle à manger et 2 chambres sur le boulevard,
    - salle de bains, cuisine et chambre sur cour,
  - appartements sur la rue Guersault:
    - entrée,
    - cuisine sur cour,
    - salon, salle à manger et chambre sur la rue Guersault,
    - chambre d'angle
- au sous-sol:
  - local commercial relié par escalier intérieur avec la boutique d'angle, à usage de réserves et cave à vin
  - local commercial relié par escalier intérieur à la 2nde boutique à droite du hall de l'immeuble
  - 13 caves

Le Cédant déclare également qu'à sa connaissance :

- de manière générale, la SCI PEREIRE est régulièrement propriétaire de tous ses actifs de quelque nature qu'ils soient et ces derniers ne peuvent donc faire l'objet d'aucune action ayant pour objet d'en contester la pleine et entière propriété et la paisible jouissance ;

Ces actifs ne sont grevés d'aucun nantissement, privilège, hypothèque ou sûretés. L'absence d'hypothèques sur les biens immobiliers propriétés de la SOCIETE, est confirmée par un certificat du Conservateur des hypothèques délivré le 2 mai 2011 consécutivement à une demande de renseignements sommaires, présentée le 28 avril 2011.

- que les Biens et droits immobiliers ne font pas l'objet d'une procédure tendant à leur expropriation totale ou partielle ou à leur réquisition, et qu'ils ne sont pas frappés par un arrêté de péril;

### **3.1.3. Déclaration du Cédant Sur la SCI OPERA**

Le Cédant déclare et garantit que la SCI OPERA est en situation parfaitement régulière et conforme aux dispositions légales et réglementaires s'appliquant à elle. Il ajoute :

#### **3.1.3.1. Constitution de la SCI OPERA**

La société SCI OPERA a été constituée aux termes d'un acte authentique en date des 13, 16, 17, 18, 21 et 26 décembre 1957, établi par Maître André OUDARD et Maître Jacques Emile DELAPALME, tous deux notaires à PARIS (75007).

Les derniers statuts modifiés de la SCI OPERA sont en date du 20 mai 2016.

La SCI OPERA est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro d'identification 444 050 033.

#### **3.1.3.2. Caractéristiques de la SCI OPERA**

La société SCI OPERA, présente les caractéristiques suivantes :

- Dénomination : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 33 AVENUE DE L'OPERA A PARIS
- Forme : société civile
- Activité sociale effective : détention de la propriété et gestion de divers biens immobiliers sis 33 avenue de l'Opéra 75002 PARIS
- Siège social : 33 avenue de l'Opéra 75002 PARIS
- Durée : Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2057
- Capital social : 95.000 euros divisé en 30.996 parts sociales
- Exercice social : l'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année
- Régime fiscal : la SOCIETE n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

La société a pour objet :

- *La propriété, l'administration et l'exploitation, par bail ou location, d'un immeuble de rapport situé à PARIS (8<sup>ème</sup>) avenue de l'Opéra, numéro 33, à l'angle de la rue Danielle Casanova (anciennement rue des Petits Champs), sur laquelle il porte les numéros 2 et 4, faisant l'objet des apports ci-après ;*

- *Et généralement, toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de toutes opérations spéculatives, qui pourraient lui faire perdre son caractère de Société Civile.*

Son gérant actuel est Monsieur Patrick HAUDUCOEUR.

### **3.1.3.3. Nombre de parts sociales**

- Nombre de parts : 30.996 parts sociales numérotées de 1 à 30.996, entièrement souscrites et libérées

Le Cédant détient 60 parts sociales composant le capital de la SOCIETE numérotées de 3.021 à 3.080, représentant 0,19 % du capital social.

### **3.1.3.4. Agrément en cas de cession des parts sociales de la SCI OPERA**

Aux termes du 10 des statuts de la SCI OPERA, intitulé « CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES », il ressort que les transmissions de parts entre vifs sont soumises aux conditions suivantes :

#### **« 10.1. Champ d'application**

*Le présent article définit le régime applicable aux transmissions ou cessions (ci-après dénommées : les « Transmissions de Parts ou de Droits ») de parts sociales de la Société, ou de droits indivis portant sur des parts sociales de la Société (ci-après dénommés : les « Parts ou Droits »), volontaires ou forcées (y compris en cas d'adjudication), à titre gratuit ou onéreux, quelle que soit leur forme ou leur qualification, alors même qu'elles ne porteraient que sur la nue-propriété ou l'usufruit, y compris celles qui emportent transmission isolée (apport en société) ou universelle du patrimoine (fusion, succession).*

#### **10.2. Information de la Société**

*Toute Transmission de Parts ou de Droits, doit être constatée par un acte notarié ou sous seing privé.*

*Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié ou encore être notifiée à la Société et inscrite sur le registre des transferts tenu par la Société.*

*Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.*

#### **10.3. Agrément**

*Peuvent être opérées librement, les Transmissions de Parts ou de Droits :*

- *entre associés,*

- à des ascendants ou descendants d'un associé cédant.

**Toute autre Transmission de Parts ou de Droits, y compris au conjoint d'un associé, est soumise au respect de la procédure d'agrément ci-après exposée.**

*L'agrément s'applique aux cessions de droit d'attribution de parts sociales gratuites en cas d'incorporation au capital de bénéfices ou réserves ou primes d'émission ou de fusion.*

*L'agrément ne joue pas envers le bénéficiaire (cessionnaire ou attributaire) de droits de souscription liés à une augmentation de capital en numéraire ou par apport en nature ; l'agrément résulte de la procédure d'augmentation de capital arrêtée par les associés.*

#### **10.4. Procédure d'agrément**

*Le projet de Transmission de Parts ou de Droits doit contenir toutes les informations sur le cessionnaire (ou le bénéficiaire) et sur les conditions financières de la cession ou de l'opération projetée ainsi que, en cas de cession, les justifications sur la capacité financière du cessionnaire à réaliser l'achat des Parts ou Droits, aux conditions exposées dans le projet (attestation d'une banque par exemple).*

*Il est notifié au Gérant de la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*La décision d'agrément du projet de Transmission de Parts ou de Droits, qui n'a pas à être motivée, est prise par le Gérant de la Société, sur avis conforme du Comité de Gestion. A cette fin, le Gérant doit consulter le Comité de Gestion qui se prononce à la majorité de ses membres (si le Cédant est membre du Comité de Gestion, il peut prendre part au vote), dans le mois suivant la notification à la Société du projet de Transmission de Parts ou de Droits.*

*En cas de décision du Gérant prise sur avis conforme du Comité de Gestion, de refus d'agrément, le Gérant, doit alors consulter les associés, qui statuent par décision collective ordinaire (le cédant prenant part au vote) :*

- sur l'agrément ou le refus d'agrément du projet de Transmission de Parts ou de Droits ;
- en cas de refus d'agrément, sur l'acquisition des Parts ou des Droits, par la Société elle-même, en vue de leur annulation.

*La décision de refus d'agrément, est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les deux mois de la date de réception du projet de Transmission de Parts ou de Droits.*

*Par ailleurs en cas de décision collective de refus d'agrément et de rejet de la résolution relative à l'acquisition des Parts ou Droits par la Société, chaque associé peut se porter acquéreur des Parts ou Droits, mais exclusivement de la totalité desdites Parts ou Droits. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, 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 agréé par le Gérant sur avis conforme du Comité de Gestion.*

*La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers.*

*L'offre d'achat doit être faite aux conditions financières du projet notifié par le cédant, s'il s'agit d'une cession. S'il s'agit d'un apport ou d'un échange, le montant de l'offre d'achat est fixé amiablement entre l'apporteur et la Société, et, en cas de désaccord sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible ni contre l'ordonnance ni contre le montant fixé par l'expert.*

*La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, selon le cas, l'offre de rachat par la Société ou le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers.*

*Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant soit par la Société, soit par les autres associés, soit par un tiers, dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de la date de réception de la demande d'agrément, l'agrément du cessionnaire proposé par le cédant, est réputé acquis.*

*Le Comité de Gestion, peut dispenser un associé du respect de la procédure d'agrément prévue au présent article et autoriser le Gérant à statuer directement sur la demande d'agrément.*

*Par ailleurs le Gérant de la Société est autorisé à mettre à jour le présent article 7 des statuts, sans qu'il soit exigé une décision collective des associés, pour tenir compte de la nouvelle répartition du capital social résultant des cessions ou transferts réguliers de parts sociales de la Société. »*

### **3.1.3.5.Comptes courants du Cédant**

Il est rappelé en tant que de besoin que le Cédant ne dispose d'aucun compte courant d'associés dans la SCI OPERA ; que cette dernière ne lui reste redevable d'aucune autre somme, de quelque nature que ce soit et à quelque titre que ce soit ; et que la SCI OPERA n'est débitrice à son égard d'aucune obligation quelconque. Dans l'hypothèse où une telle créance existerait ou venait à se révéler, le Cédant la céderait au Cessionnaire pour la somme de l'euro symbolique.

### **3.1.3.6.Autres déclarations du Cédant sur la SCI OPERA**

Le Cédant déclare que la SCI OPERA :

- est une société constituée conformément à la loi et qui a fonctionné, sans interruption, également conformément à la loi et à ses statuts ;
- n'est pas sous le coup d'une procédure d'apurement collectif du passif ou de sauvegarde, n'est pas en état de cessation des paiements ni en procédure de conciliation telle que prévue par la loi du 1er mars 1984 modifiée ;

- n'est pas en cours de dissolution amiable ou judiciaire et ne fait l'objet d'aucune demande en dissolution ;

### 3.1.3.7. Déclaration du Cédant sur les actifs immobiliers de la SCI OPERA

Le Cédant déclare que la SCI OPERA est propriétaire des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75002), 33 avenue de L'OPERA. Ces biens immobiliers figurent au cadastre sous la référence Section AD n°8.

#### DESCRIPTION

Les biens et droits immobiliers susvisés sont constitués d'un immeuble ancien élevé sur 2 niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de 5 étages droits, d'un 6ème étage mansardé - façade en pierre de taille - ravalement effectué

#### COMPOSITION :

- au rez-de-chaussée :

- boutique située à droite de l'entrée de l'immeuble, présentant une façade sur l'avenue de l'Opéra,

- boutique située à gauche de l'entrée de l'immeuble présentant une façade sur l'avenue de l'Opéra avec communication avec une boutique en façade sur la rue Danielle Casanova,

- boutique «située à l'angle de l'avenue de l'Opéra et de la rue- Danielle Casanova.

- du 1<sup>er</sup> étage au 6ème étage: plateaux de bureaux

- au 1er sous-sol:

- local commercial, directement accessible depuis la boutique de droite du rez-de-chaussée, comprenant bureau, laboratoires et sanitaires

- local commercial directement accessible depuis la boutique de gauche du rez-de-chaussée, comprenant dégagement, réserves, atelier et sanitaire pour la partie sur l'avenue de l'Opéra, et bureau et sanitaire pour la partie sur la rue Casanova

- local commercial situé sous la boutique d'angle, accessible directement depuis la boutique du rez-de-chaussée, comprenant dégagement, 2 réserves, vestiaires, lavabo et WC

- au 2nd sous-sol : - caves et locaux d'archives

Le Cédant déclare également qu'à sa connaissance :

- de manière générale, la SCI OPERA est régulièrement propriétaire de tous ses actifs de quelque nature qu'ils soient et ces derniers ne peuvent donc faire l'objet d'aucune action ayant pour objet d'en contester la pleine et entière propriété et la paisible jouissance ;

Ces actifs ne sont grevés d'aucun nantissement, privilège, hypothèque ou sûretés. L'absence d'hypothèques sur les biens immobiliers propriétés de la SCI OPERA, est confirmée par un certificat du Conservateur des hypothèques délivré le 2 mai 2011 consécutivement à une demande de renseignements sommaires, présentée le 28 avril 2011.

- que les Biens et droits immobiliers ne font pas l'objet d'une procédure tendant à leur expropriation totale ou partielle ou à leur réquisition, et qu'ils ne sont pas frappés par un arrêté de péril;

### **3.2. Déclaration du Cédant sur les PARTS SOCIALES**

Le Cédant procède par ailleurs aux déclarations suivantes sur les PARTS SOCIALES :

#### **3.2.1. Origine de propriété**

Les PARTS SOCIALES étaient à l'origine, la propriété de Monsieur Bernard DUROUCHOUX.

Par acte authentique en date du 20 janvier 2023 reçu par Maître Virginie de BLETTERIE de LAVAL, Notaire à LIMOGES (Haute-Vienne), Monsieur Bernard DUROUCHOUX a fait donation de la nue-propriété des PARTS SOCIALES à Monsieur Bruno DUROUCHOUX.

Consécutivement au décès de Monsieur Bernard DUROUCHOUX intervenu le 11 janvier 2024, Monsieur Bruno DUROUCHOUX, s'est vu transmettre l'usufruit des PARTS SOCIALES et en est devenu ainsi plein propriétaire.

#### **3.2.2. Autres déclarations sur les PARTS SOCIALES**

Le Cédant, déclare en outre, que :

- les PARTS SOCIALES sont sa propriété exclusive, ladite propriété ne pouvant faire l'objet d'aucune contestation de qui que ce soit, de quelque nature que ce soit et pour quelque motif que ce soit ;

- qu'aucune autre personne que le Cédant ne peut prétendre à des droits sur les PARTS SOCIALES ;

- que les PARTS SOCIALES sont entièrement libérées et libres de toute créance, gage et nantissement résultant des dispositions de l'article 2355 du Code Civil, de l'article L 521-1 du Code de Commerce et plus généralement sont libres de toute restriction ou sûreté ;

- que les PARTS SOCIALES ne sont l'objet d'aucune promesse, contrat, engagement, pacte d'associés, prêt à usage ou prêt à consommation, privilèges ou tous autres droits de quelque nature que ce soit ;

- que les PARTS SOCIALES ne sont pas démembrées ;
- que les PARTS SOCIALES n'ont pas donné lieu à la création d'un titre matériel, leur existence résultant des statuts des SOCIETES ;
- et que les SOCIETES n'ont émis aucun titre donnant droit à la souscription future à des droits représentatifs de leur capital, qu'aucune émission de ce type n'est en cours, qu'il n'existe aucun contrat ou engagement en vigueur qui ait été signé en vue de l'attribution, de l'émission ou donnant à quelque personne que ce soit le droit à une attribution ou à une émission de parts des SOCIETES ou le droit d'acheter ou de préempter tout ou partie des PARTS SOCIALES ;
- que de manière générale, il n'existe aucun droit au profit de quiconque donnant accès sous quelque forme ou modalités que ce soit au capital social des SOCIETES, à leurs actifs sociaux, à l'attribution de dividendes ou à un droit de vote.

Enfin, le Cédant déclare qu'il n'est ni propriétaire, ni utilisateur, directement ou indirectement, d'aucun élément des actifs propriétés de ces dernières SOCIETES.

Le Cédant reconnaît qu'il sait que les déclarations susvisées ont été essentielles dans la décision du Cessionnaire d'acquérir les PARTS SOCIALES et qu'elles devront rester rigoureusement exactes jusqu'à la Date de transfert.

#### **4. DECLARATIONS SUR LES PARTIES AU PRESENT ACTE**

##### *4.1. Le Cédant déclare :*

- que rien dans sa capacité juridique n'est susceptible de constituer un obstacle au présent acte ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale, notamment d'aucune procédure d'extension du passif ou de comblement de passif, de faillite personnelle ou de banqueroute ou encore de surendettement, susceptible de restreindre sa capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- qu'il est régulièrement propriétaires des PARTS SOCIALES et qu'il en a la pleine et libre propriété et jouissance ;
- qu'il est résident fiscal français.

##### *4.2. Le Cessionnaire déclare, chacun en ce qui le concerne :*

- que rien dans sa capacité juridique n'est susceptible de constituer un obstacle au présent acte ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale, notamment d'aucune procédure de cessation de paiement, sauvegarde, conciliation, d'extension du passif ou de comblement de passif, banqueroute, susceptible de restreindre sa capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- qu'il est résident fiscal français ;

## **5. CONVENTION DE CESSION DE PARTS SOCIALES**

### **5.1. Nature et objet de la convention**

Comme il a été exposé ci-avant à l'article 2, le Cédant cède au Cessionnaire qui l'accepte, la pleine propriété de ses PARTS SOCIALES, comme suit :

Le Cédant cède au Cessionnaire, ses 531 (CINQ CENT TRENTE ET UNE) parts sociales de la société SCI BIENFAISANCE, numérotées de numérotées 26.786 à 27.316.

Le Cédant cède au Cessionnaire, ses 453 (QUATRE CENT CINQUANTE TROIS) parts sociales de la société SCI PEREIRE, numérotées de 22.892 à 23.344.

Le Cédant cède au Cessionnaire, ses 60 (SOIXANTE) parts sociales de la société SCI OPERA, numérotées de 3.021 à 3.080.

### **5.2. Prix des PARTS SOCIALES**

#### **5.2.1. Fixation du prix des PARTS SOCIALES**

Le prix de la totalité des PARTS SOCIALES est définitivement fixé à la somme ferme, totale et définitive de QUARANTE DEUX MILLE HUIT CENT SEPT EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTS (42.807,90 €), se décomposant comme suit :

- 11.788,20 euros pour le prix des parts sociales de la SCI BIENFAISANCE, soit la somme de 22,20 € par part sociale ;
- 11.279,70 euros pour le prix des parts sociales de la SCI PEREIRE, soit la somme de 24,90 € par part sociale ;
- 19.740 euros pour le prix des parts sociales de la SCI OPERA, soit la somme de 329 € par part sociale .

Dans le cas où d'autres droits ou créances, attachés aux PARTS SOCIALES, existeraient au profit du Cédant, celui-ci est réputé les avoir cédés au Cessionnaire pour l'euro symbolique, ce qui est accepté par ce dernier.

#### **5.2.2. Paiement du Prix**

Le Prix des PARTS SOCIALES a été versé préalablement à la signature des présentes sur le compte CARPA de Maître Alain GRASSAUD, à charge pour ce dernier de le reverser au Cessionnaire après la signature des présentes.

Maître Alain GRASSAUD reversera le prix au cessionnaire, par virement, dans les quinze jours de la date de signature des présentes.

### **5.3. Transfert de propriété et de jouissance des PARTS SOCIALES**

Le transfert de propriété des PARTS SOCIALES (ci-avant et ci-après dénommée « **Date de transfert** ») interviendra rétroactivement à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Le Cessionnaire devient à la Date de transfert, propriétaire desdits PARTS SOCIALES, avec tous les droits et obligations y attachés, à l'exception des sommes, concernant les dividendes provenant du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 qui restent acquises au Cédant.

En conséquence, toute autre somme versée par les SOCIETES au titre des PARTS SOCIALES après la Date de transfert, provenant des réserves antérieurs des SOCIETES ou des dividendes (ou acomptes sur dividendes non encore payés à la Date de transfert) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, seront acquis au Cessionnaire.

En cas de difficulté sur le compte à faire entre les Parties, au titre des impôts susvisés, les Parties décident que ce compte sera effectué par un expert désigné à la requête de la Partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS. Les conclusions de l'expert ainsi désigné, seront définitives et non susceptible de recours.

Les Parties reconnaissent que compte tenu des modalités qui précèdent, le prix des PARTS SOCIALES est parfaitement déterminable au sens de l'article 1592 du Code Civil et s'interdisent par avance toute contestation de ce chef.

Par dérogation notamment à l'article 1196 alinéa 1 du Code Civil, les risques ne seront transférés au Cessionnaire qu'à compter de la Date de transfert.

## **6. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **6.1. Election de domicile - Notifications –Délais**

Toutes les notifications faites directement ou indirectement pour l'application de la présente convention seront valablement effectuées dans les conditions suivantes :

- pour les notifications au Cédant : à l'adresse du Cédant figurant en tête des présentes ;
- pour les notifications au Cessionnaire : à l'adresse du Cessionnaire figurant en tête des présentes.

Toute modification d'adresse de l'une des parties ne sera opposable à l'autre partie que si elle lui a été notifiée par lettre recommandée avec avis de réception.

Toute notification au titre des présentes sera faite par écrit et signée par ou au nom de la partie qui l'adresse et sera remise en mains propres ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses ci-dessus visées.

Les notifications par lettre recommandée seront considérées avoir été reçues à la date de première présentation de la lettre recommandée telle qu'indiquée sur l'avis de réception. Les notifications par télécopie seront considérées avoir été reçues à la date d'émission de la télécopie à la condition que celle-ci soit confirmée dans les 24 heures par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tous les délais stipulés aux présentes sont exprimés en jours calendaires.

## **6.2. Agrément du Cessionnaire**

Conformément aux statuts des SOCIETES, la présente cession des PARTS SOCIALES étant effectuée au profit d'un Cessionnaire, déjà associé des SOCIETES antérieurement à la cession objet de la présente Convention, il n'y a pas lieu à agrément.

## **6.3. Modifications des présentes**

Dans le cas où une disposition des présentes serait atteinte de nullité, les autres dispositions des présentes resteront valables et les parties s'obligeront à rechercher une disposition juridiquement viable aussi proche que possible de l'esprit de la disposition annulée.

## **6.4. Frais**

Les frais, droits et honoraires qui sont la conséquence du présent acte seront supportés par le Cessionnaire et notamment :

- les frais de signification aux SOCIETES,
- les frais de dépôt au greffe,
- les droits d'enregistrement,
- ainsi que les honoraires de rédaction des présentes et de ses suites.

## **6.5. Totalité de l'accord, modifications**

La présente convention et ses annexes constituent l'intégralité des accords intervenus entre les Parties soussignées et, par conséquent, annulent et remplacent expressément tous documents ou accords antérieurs relatifs à la présente cession.

La présente Convention, ne peut être modifiée ou complétée que par un avenant écrit signé entre les parties.

## **6.6. Nature et transmission des engagements**

Les stipulations de la présente convention et les droits et obligations qui en découlent engagent les héritiers, successeurs et ayants droit des Parties. Ceux-ci seront donc tenus conjointement et solidairement des engagements qui y figurent sans qu'il y ait, le cas échéant, à effectuer la signification prévue par le Code civil à laquelle chaque Partie déclare expressément renoncer en son nom.

## 6.7. Stipulation d'intérêts

Toutes les sommes dues au titre des présentes portent intérêt au profit de leur créancier au taux de base bancaire plus deux points l'an à compter du jour de leur exigibilité jusqu'à celui de leur paiement effectif.

## 6.8. Fiscalité

Le Cédant déclare que les SOCIETES ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

### 6.8.1. Impôt sur le revenu

Dans le cas où le résultat de l'exercice des SOCIETES, clos le 31.12.2023 serait un bénéfice, le Cédant, reste seul redevable de l'impôt sur le revenu pour sa quote-part de ce résultat bénéficiaire correspondant aux PARTS SOCIALES.

Dans le cas où ce résultat serait déficitaire, le Cédant reste seul bénéficiaire de sa quote-part de déficit.

S'agissant du résultat de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2024, le Cessionnaire sera seul redevable de l'impôt correspondant à la quote-part du résultat bénéficiaire correspondant aux PARTS SOCIALES. Corrélativement si ce résultat est un déficit, le Cessionnaire sera seul attributaire de sa quote-part de déficit correspondant à ces droits.

### 6.8.2. Impôt sur la plus-value

Les SOCIETES sur lesquelles portent les PARTS SOCIALES cédés, étant des sociétés à prépondérance immobilière relevant des articles 8 à 8 ter du code général des impôts, et conformément aux articles 150 VG et VH du même code, la plus-value constatée par le Cédant doit faire l'objet d'une déclaration qui sera déposée au Service de la Publicité Foncière du lieu de situation de l'immeuble, dans le mois qui suit la date de la présente Convention ; cette déclaration devant être accompagnée du montant de l'impôt exigible..

Comme indiqué à l'article 3.2.1 des présentes, le Cédant a acquis la nue-propiété des PARTS SOCIALES le 20 janvier 2023 (date de la donation-partage consentie par Monsieur Bruno DUROUCHOUX), pour une valeur déclarée de 37 050,21 € ;

Compte tenu du prix de cession (42 807,90 €), le montant de la plus-value est donc égal à 5.757,69 € (42 807,90 – 37 050,21).

Le cédant détenant les PARTS SOCIALES depuis moins de 5 ans, il ne bénéficie d'aucun abattement sur la plus-value pour durée de détention.

- **plus-value imposable à l'impôt sur le revenu** (article 200 B du Code Général des Impôts)

En l'absence d'abattement pour durée de détention, la plus-value est soumise à l'impôt sur le revenu, au taux de 19 %.

Le montant de l'impôt sur la plus-value est donc de 1.093,96 € ( $5.757,69 \times 19\%$ ) arrondi à 1.094 €.

- **plus-value imposable aux prélèvements sociaux (article 154 quinquies II du Code Général des Impôts) : CSG-CRDS**

En l'absence d'abattement pour durée de détention, la plus-value est soumise à la CSG-CRDS, au taux de 17,20 %.

Le montant de la CSG-CRDS est donc 990,32 € ( $5.757,69 \times 17,20\%$ ).

### **6.8.3. Enregistrement**

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le Cédant déclare :

- que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du code général des impôts,

- que les SOCIETES sont des sociétés à prépondérances immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés,

- que les PARTS SOCIALES cédés n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code Général des Impôts,

- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726-I-2° du Code Général des Impôts.

En conséquence, les droits, frais et taxes de cession de droits sociaux, à la charge du Cessionnaire, sont dus au taux de 5 % (sans abattement), exigibles lors de l'enregistrement de cession devant intervenir dans le mois de la Date de transfert.

En conséquence les droits d'enregistrement dus à la Date de transfert, par le Cessionnaire, sont égaux à 2.140 € ( $42.807,90 \times 5\%$ ).

### **6.8.4. Affirmation de sincérité**

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

## 6.9. Formalités

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, la présente Convention sera, outre l'enregistrement fiscal, déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, ainsi que les statuts modifiés des SOCIETES.

Par ailleurs la Convention est opposable aux SOCIETES conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil. Le Gérant des SOCIETES intervenant aux présentes déclare à cet égard, s'être vu remettre un exemplaire des présentes et dispense les Parties, en tant que de besoin, de toute autre notification.

## 6.10. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités imposées par les textes légaux en vigueur.

## 6.11. Droit applicable – Litiges

### 6.11.1. Droit applicable

Le présent acte est régi par et doit être interprété conformément au droit français.

### 6.11.2. Litiges

Tous différends nés ou à naître à l'occasion du présent acte et, de façon plus générale, tous différends, quels qu'en soient l'objet et le fondement, se rattachant au présent acte ou qui en seraient la suite ou la conséquence, seront de la compétence exclusive du tribunal compétent, même en cas de pluralité de défendeurs, de connexité ou de demande en garantie ou en intervention.

Fait à Paris le 8 avril 2024  
En un exemplaire original

*Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, la présente Convention est signée électroniquement par les Parties. Par conséquent et conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remettre un original à chaque Partie ne sera pas requise comme preuve des engagements et obligations à la charge des Parties au titre de la convention. La délivrance de copies de cette convention aux autres Parties constituera une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations à la charge de chaque Partie au titre de la convention.*

*[Signatures des Parties en page suivante]*

<b>Le Cédant</b> Monsieur Bruno DUROUCHOUX	<b>Le Cessionnaire</b> Madame Véronique DUROUCHOUX
---	---

**Les SOCIETES**

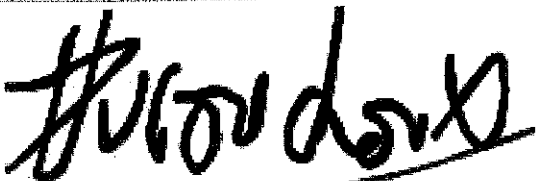
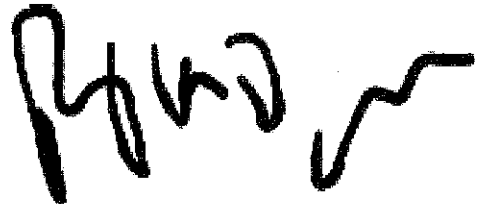
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 54 RUE DE LA BIENFAISANCE  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 190 BIS BOULEVARD PEREIRE  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 33 AVENUE DE L'OPERA A PARIS  
Monsieur Patrick HAUDUCOEUR

Document signé : Cessions parts SCI BIENFAISANCE ET AUTRES\_A-108421-0804.pdf

Nombre de pages du document : 28 Signatures : 3

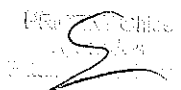
Réf: A-108421-0804

Emetteur :  
Alain GRASSAUD  
alaingrassaud@wanadoo.fr

Signé par	Signature
Véronique Durouchoux	 08-04-2024 23:31
Bruno Durouchoux	 08-04-2024 17:14
Patrick Hauducoeur	 08-04-2024 12:54

Document signé électroniquement, par l'application "e-Actes sous signature privée"

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
CHARENTE  
Le 22/04/2024 Dossier 2024 00011751, référence 1604P01 2024 A 00521  
Enregistrement : 2140 € Penalités : 0 €  
Plus-value : 2084 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Quatre mille deux cent vingt-quatre Euros  
Montant reçu : Quatre mille deux cent vingt-quatre Euros



## Dossier de preuve

Identifiant du document: Cessions parts SCI BIENFAISANCE ET AUTRES-signé-20240408

A-108421-0804

Signataire	Action réalisée	Date et heure	Evenement	
			Descriptif	Valeur
Patrick HAUDUCOEUR (Représentant De )	Authentification au service	08/04/2024 12:47:51	Numéro de téléphone	+33674407950
Patrick HAUDUCOEUR (Représentant De )	Authentification au service	08/04/2024 12:48:10	Numéro de téléphone	+33674407950
Patrick HAUDUCOEUR (Représentant De )	Signature du document	08/04/2024 12:55:10	Adresse IP	80.11.60.221
Bruno DUROUCHOUX	Authentification au service	08/04/2024 13:09:17	Numéro de téléphone	+33670560386
Bruno DUROUCHOUX	Authentification au service	08/04/2024 14:59:07	Numéro de téléphone	+33670560386
Bruno DUROUCHOUX	Authentification au service	08/04/2024 15:00:04	Numéro de téléphone	+33670560386
Bruno DUROUCHOUX	Authentification au service	08/04/2024 17:12:16	Numéro de téléphone	+33670560386
Bruno DUROUCHOUX	Signature du document	08/04/2024 17:15:18	Adresse IP	92.184.107.29
Véronique DUROUCHOUX (Représentant De )	Authentification au service	08/04/2024 23:27:40	Numéro de téléphone	+33613207737
Véronique DUROUCHOUX (Représentant De )	Authentification au service	08/04/2024 23:27:55	Numéro de téléphone	+33613207737
Véronique DUROUCHOUX (Représentant De )	Authentification au service	08/04/2024 23:28:26	Numéro de téléphone	+33613207737
Véronique DUROUCHOUX (Représentant De )	Signature du document	08/04/2024 23:33:06	Adresse IP	78.243.81.4

