

CESSION DE PARTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

ENTRE LES SOUSSIGNES,

Monsieur Nicolas **LAROSE**, chef d'entreprise, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 6 avenue Watteau.

Monsieur né à CARPENTRAS (84200) le 22 mai 1979,

Divorcé et non remarié.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable le **CEDANT**.

D'UNE PART

Madame Laïla **BOUTIBA**, notaire, demeurant à CHENNEVIERES SUR MARNE (94430) 66 rue Aristide Briand

Née le 19 janvier 1984 à ANGOULEME (16000)

Célibataire n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente fiscalement.

Ci-après dénommée aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE**.

D'AUTRE PART

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 8 janvier 2018, enregistré il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 35 VSM, ayant son siège social à SAINT MAUR DES FOSSES (94100) 2 rue Lecerf, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet :

« l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de 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.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société. »

u

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CRETEIL, sous le numéro 837658822, depuis le 23 février 2018.

La durée de la société expire le 23/02/2117.

La société est actuellement gérée par Madame Laïla BOUTIBA.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 1.000,00 Euros, divisé en 1000 parts, de 1,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 1000, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

Monsieur Nicolas LAROSE,
titulaire de 1 part, numérotée 1

1

Et intégralement libérées, soit

01,00 EUR

Madame Laïla BOUTIBA, titulaire
de 999 parts, numérotées de 2 à
1000, ci

999

Et intégralement libérées, soit

999,00 EUR

STATUTS

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

REGIME FISCAL ACTUEL

La société a opté pour l'impôt sur les sociétés.

CLAUSE D'AGREMENT

Le cédant et le cessionnaire étant seuls associés de la société, la signature des présentes vaut agrément de la cession conformément aux statuts.

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS CEDEES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT**, savoir :

- pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.

PATRIMOINE SOCIETAIRE

Etat du patrimoine sociétaire - Situation nette comptable :

Actif :

Le bien immobilier situé à Villiers sur Marne

595.000 EUROS

Passif

Prêt achat souscrit auprès de la CDC

573.300 EUROS

Prêt travaux souscrit auprès de la CDC

54.200 EUROS

Compte courant associés

70.000 EUROS

Actif net

-102.500 euros

Soit la part sociale valorisée à -102,5 EUROS

u

l

IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

A VILLIERS SUR MARNE (94350) 35 rue du GENERAL GALLIENI
 Une maison d'habitation.
 Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AS	247	35 RUE DU GENERAL GALLIENI	00ha 12a 19ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **CEDANT** déclare que la société ne souscrit pas actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, la part sociale, numérotée 1, qu'il détient dans la société civile immobilière 35VSM.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Dès cette date, il en aura la jouissance par la possession réelle. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, étant toutefois entendu que la cession ne sera opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

Les revenus des parts sociales cédées au titre de l'exercice social actuellement en cours seront répartis au prorata temporis entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

Un résultat intermédiaire a été arrêté entre les parties en vue de déterminer la quote-part entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE**. Une copie de ce résultat est annexée.

La quote-part du résultat courant de l'exercice attachée aux parts cédées sera imposable en totalité entre les mains du seul **CESSIONNAIRE**, en sa qualité d'associé présent à la clôture de l'exercice. Il a été, en conséquence, tenu compte dans le prix de cession de la fraction du bénéfice de l'exercice revenant au **CEDANT**, qu'il soit déjà prélevé en tout ou partie, et de la charge fiscale incombant au **CESSIONNAIRE** à ce titre.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal symbolique de **UN EURO (1,00 EUR)**.

Dont le paiement a lieu de la manière indiquée ci-après.

m

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, antérieurement aux présentes.

Ainsi que le **CEDANT** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

Une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.

La présente cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie de passif de la part du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il n'existe pas de compte-courant au nom du **CEDANT**.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

Tous les associés étant présents ou représentés, ils décident à l'unanimité de modifier la répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède.

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) et il est divisé en MILLE (1000) parts sociales de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à MILLE (1000), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Madame Laïla BOUTIBA	1000	1 à 1000

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

La publication de la modification des statuts sera effectuée dans un support d'annonces légales et auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du gérant aux frais du **CESSIONNAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;

- ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

MISE A JOUR DES STATUTS

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Dépôt au Greffe du Tribunal de commerce

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce de creteil auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

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

- que les titres sociaux cédés n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que la société est à prépondérance immobilière ;
- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que l'assiette des droits de mutation est de UN EURO (1,00 EUR).

Plus-values

Le **CEDANT** relève du régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières et droits sociaux défini aux articles 150-0 A et suivants du Code général des impôts.

Compte tenu du prix de cession et de la valeur d'acquisition de la part sociale cédée, aucun plus-value n'est due au titre de la présente cession.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du **CESSIONNAIRE**.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.



CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la société doit déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

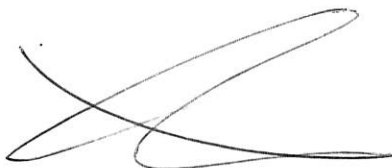
La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourrent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

Fait à Villiers sur Marne
Le 30 avril 2018.




Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
CRETEIL

Le 16/08/2023 Dossier 2023 00016662, référence 9404P61 2023 A 04023

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Lydia FRANK
Agent des Finances Publiques