

**SCI 17 STAN
CESSION DE PARTS**

LES SOUSSIGNEES :

↪ **La Société J2LSD,**
Société à responsabilité limitée au capital de 2.000 euros,
Dont le siège social est situé 10 rue de Serre, 54000 NANCY,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANCY et identifiée sous le
numéro SIREN 898 151 857,
Représentée par Monsieur Jean-Loup DAVID, agissant en sa qualité de gérant, ayant
tous pouvoirs aux fins des présentes,

↪ **La Société L'AGENCE GUSTAVE SIMON,**
Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros,
Dont le siège social est situé 44 rue de la Commanderie, 54000 NANCY,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANCY et identifiée sous le
numéro SIREN 817 739 378,
Représentée par Monsieur Julien ZANGARE, agissant en sa qualité de gérant, ayant
tous pouvoirs aux fins des présentes ;

**Ci-après dénommées "les Cédants",
d'une part,**

ET :

↪ **La Société GESTDAC,**
Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros,
Dont le siège est situé 24 rue de Belfort, 54000 NANCY,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANCY et identifiée sous
le numéro SIREN 912 679 107,
Représentée par Monsieur Aymric CRESSELY, agissant en sa qualité de Président,
ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

**Ci-après dénommée "le Cessionnaire",
d'autre part.**

Ci-après également dénommés collectivement « les Parties ».

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, qu'ils ne sont pas en état de tutelle, curatelle et ne sont pas placés sous le régime de sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de leurs biens ;
- ◆ et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

^{DS}
DJ

^{DS}
JE

^{DS}
AC

**ONT PREALABLEMENT A L'ACTE DE CESSION, OBJET DES PRESENTES,
EXPOSE CE QUI SUIIT :**

La SCI 17 STAN dont le siège social est à NANCY (M. & M.), 17 rue Stanislas, a été constituée le 14 février 2023 et est immatriculée au RCS de NANCY sous le n° 948 884 358 (la Société).

La Société a pour objet principal, l'acquisition et la détention de tout immeuble, l'administration et l'exploitation par bail, la prise en crédit-bail de tous biens immobiliers, la location en meublé ou nu, ou autrement desdits immeubles.

Son capital social s'élève à 1.000 €, divisé en 1.000 parts sociales, numérotées 1 à 1.000, de valeur nominale de 1 € chacune, intégralement libérées, et attribuées comme suit à :

- ✂ Société J2LSD : 500 parts, numérotées 1 à 500 ;
- ✂ Société L'AGENCE GUSTAVE SIMON : 500 parts, numérotées 501 à 1.000.

Les sociétés J2LSD et L'AGENCE GUSTAVE SIMON assurent la gérance de la Société, depuis sa constitution et pour une durée indéterminée.

La Société a opté pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Il ressort du bilan de la Société de son premier exercice clos le 31 décembre 2023 :

- ✂ un total de bilan de 341.994 €,
- ✂ des capitaux propres NEGATIFS de 43.288 €,
- ✂ des dettes un montant de 385.282 €, en raison des emprunts souscrits pour l'acquisition des deux ensembles immobiliers situés à NANCY et BERGERAC, dont la Société est propriétaire,
- ✂ un chiffre d'affaires de 25.000 €,
- ✂ et une perte de 44.288 €.

La SCI 17 STAN est propriétaire d'un bien immobilier situé 17 rue Stanislas à NANCY (54000) ainsi que d'un bien situé 57-55 rue Saint Catherine à BERGERAC (24100).

➤ **Ensemble immobilier situé à NANCY (54000)**

Ledit bien, situé au 17 rue Stanislas à NANCY, dans le Bâtiment A, cadastré BE 312, a été acquis suivant acte établi par maître Eddy MOULIN, notaire à Nancy, le 24/03/2023, pour un prix de 275.000€.

L'acquisition du bien immobilier susvisé a été réalisé grâce à un prêt souscrit le 24 mars 2023 auprès de la CAISSE D'EPARGNE, d'un montant de 299.000 €, sur une durée de 180 mois, au taux fixe de 3.95 % (hors assurance), et dont la dernière échéance est prévue le 10 avril 2038.

Messieurs Jean-Loup DAVID et Julien ZANGARE se sont personnellement constitués cautions solidaires de la SCI 17 STAN, chacun à hauteur de 50 %, du prêt susvisé, pour lequel la Société a également consenti une hypothèque sur le bien et souscrit une assurance décès-invalidité sur Messieurs DAVID et ZANGARE.

DS
DJ

DS
JE

DS
AL

Ledit bien fait l'objet d'un bail commercial au profit de la société AKESIA, dont les dirigeants sont les sociétés L'AGENCE GUSTAVE SIMON et J2LSD, consenti le 01/04/2023 et courant jusqu'au 31/03/2032.

➤ **Ensemble immobilier situé à BERGERAC (24100)**

Ledit bien, situé au 55/57 rue sainte Catherine à BERGERAC, cadastré DO 6 et 7, a été acquis suivant acte établi par maître THOUANEL, notaire à Mérignac, le 30/06/2023, pour un prix de 55.000€.

L'acquisition du bien immobilier susvisé a été réalisé grâce à un prêt souscrit le 28/06/2023 auprès de la CAISSE D'EPARGNE, d'un montant de 65.000 €, sur une durée de 180 mois, au taux fixe de 4,70 % (hors assurance), et dont la dernière échéance est prévue le 5 juillet 2039.

Messieurs Jean-Loup DAVID et Julien ZANGARE se sont personnellement constitués cautions solidaires de la SCI 17 STAN, chacun à hauteur de 50 %, du prêt susvisé, pour lequel la Société a également consenti une hypothèque sur le bien et souscrit une assurance décès-invalidité sur Messieurs DAVID et ZANGARE.

Ledit bien fait l'objet d'un bail commercial au profit de la société SO AKESIA, dont filiale à 100% de la société AKESIA mentionnée ci-dessus, dont la Présidente est la société L'AGENCE GUSTAVE SIMON, consenti le 01/11/2023 et courant jusqu'au 30/10/2032.

Les différents actes précités ainsi que le bilan de la Société, ont été remis au Cessionnaire, qui en donne acte aux Cédants.

Les Cédants souhaitant céder au Cessionnaire 160 parts sociales de la Société, les Parties se sont rapprochées afin de formaliser la cession à son profit.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1
DECLARATIONS ET FORMALITES
PREALABLES**

1.1./Origine de propriété des parts sociales :

Les Cédants déclarent qu'ils ont souscrit la totalité des parts sociales qu'ils détiennent dans la Société, lors de sa constitution le 14 février 2023, à leur valeur nominale.

1.2./Agrément :

Conformément aux dispositions de l'article 13.1 des statuts de la Société, la présente cession est soumise à l'agrément des associés de la Société.

Les Cédants, seuls associés de la Société, agréent le Cessionnaire en qualité de nouvelle associée de la Société.

DS
DJ

DS
JE

DS
AL

Ils déclarent en outre individuellement renoncer au respect de la procédure d'agrément prévue à l'article 13 des statuts et à se prévaloir de la nullité ou de la non-opposabilité desdites cessions et desdits apports, pour défaut de respect de cette procédure.

1.3./Libre disposition :

Les Cédants déclarent qu'ils ont, à la date d'effet des présentes, la pleine propriété et jouissance des parts cédées, de sorte que rien ne s'oppose à leur cession au Cessionnaire.

En outre, ils garantissent que les parts sont, à la date d'effet des présentes, libres de tout gage, opposition, séquestre ou mesure de saisie quelconque, qu'elles ne font l'objet d'aucune option, droit de préemption non purgé, ou de préférence, accord ou réclamation de quelque nature que ce soit, tant en ce qui concerne leur libre disposition que les droits qui leur sont attachés.

La présente cession portant sur 16% du capital de la Société n'aboutissant pas à faire perdre le contrôle aux 2 associées majoritaires, il n'y a pas lieu de solliciter la renonciation par les établissements prêteurs, à la clause de déchéance du terme prévue dans les contrats de prêts mentionnés ci-dessus.

En outre, s'agissant de la cession d'une quotité du capital inférieure à la majorité des parts de la société, il n'y a pas lieu à l'application de la procédure prévue à l'article L213-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 CESSION

2.1./ Objet et effets de la Cession :

Par les présentes, les Cédants cèdent respectivement et transportent sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au Cessionnaire, qui accepte les parts suivantes :

- Par la société J2LSD : SOIXANTE (60) parts sociales de la Société numérotées de 441 à 500
- Par la société L'AGENCE GUSTAVE SIMON : CENT (100) parts sociales de la Société numérotées de 501 à 600,

Ci-après globalement désignés comme : « les Titres ».

Le Cessionnaire devient le seul propriétaire des Titres à compter de ce jour et, est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces Titres, sans exceptions ni réserves.

Il se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

^{DS}
DJ

^{DS}
JE

^{DS}
AC

2.2./ Prix des Titres :

Compte-tenu de la constitution récente de la société et de son niveau d'endettement, les Parties ont arrêté la valeur de la Société au montant de son capital social, soit MILLE EUROS (1.000€), soit UN EURO (1 €) par part sociale.

De sorte que la cession est consentie au prix de CENT-SOIXANTE (160 €) pour les CENT-SOIXANTE parts cédées, soit respectivement :

- Un prix de SOIXANTE (60 €) pour la cession des 60 parts réalisée par la société J2LSD, lequel sera payé par la société GESTDAC par virement, à la société J2LSD, dans les 30 jours.
- Et un prix de CENT (100 €) pour la cession des 100 parts réalisée la société L'AGENCE GUSTAVE SIMON, lequel sera payé par la société GESTDAC par virement, à la société L'AGENCE GUSTAVE SIMON, dans les 30 jours.

**ARTICLE 3
DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT
PLUS-VALUE**

Les Parties décident de modifier l'article 7 de statuts de la Société en conséquence de la cession, de la manière suivante :

« ARTICLE 7 – CAPITAL – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à MILLE EUROS (1.000,00 €), divisé en MILLE (1.000) parts sociales de UN EURO (1 €) chacune, numérotées de 1 à 1.000 réparties entre les associées dans les proportions suivantes :

- ✦ **à la société J2LSD**
 - ♦ QUATRE-CENT-QUARANTE PARTS SOCIALES,
 - ♦ portant les numéros 1 à 440 ci..... 440 parts
- ✦ **à la société GESTDAC**
 - ♦ CENT-SOIXANTE PARTS SOCIALES,
 - ♦ portant les numéros 441 à 600 ci..... 160 parts
- ✦ **à la société L'AGENCE GUSTAVE SIMON**
 - ♦ QUATRE-CENT PARTS SOCIALES,
 - ♦ portant les numéros 601 à 1.000 ci..... 400 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci.....1 000 parts. »

DS
DJ

DS
JE

DS
AC

**ARTICLE 4
DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT
PLUS-VALUE**

4.1./ Enregistrement

Les Cédants déclarent que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les Titres cédés ont été créés en vue de rémunérer l'apport effectué 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.

La présente cession fera l'objet d'un enregistrement auprès du service de l'enregistrement des Impôts compétent dans le mois qui suit la date de signature des présentes, à charge pour le Cessionnaire d'en acquitter les droits, qui sont de 5%, avec un minimum, applicable en l'espèce, de 25€.

4.2./ Plus-value

En l'absence de plus-value, les Cédants ne supporteront aucune imposition au titre de la présente cession.

**ARTICLE 5
FORMALITES DE PUBLICITE – POUVOIRS - FRAIS**

La présente cession sera signifiée à la société dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code civil ou par transfert sur les registres de la Société.

Le Cessionnaire s'engage également à procéder dès que possible à toutes formalités afférentes aux présentes auprès du greffe du Tribunal de Commerce du siège de la Société, afin de rendre la présente cession opposable aux tiers.

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.

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

**ARTICLE 6
REGLEMENT DES LITIGES –
ELECTION DE DOMICILE**

Toutes contestations qui s'élèveraient entre les Parties relativement à l'interprétation et/ou à l'exécution des présentes seront soumises aux Tribunaux compétents.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile au lieu de leur domicile respectif, mentionné dans la clause de comparution.

^{DS}
DJ

^{DS}
JE

^{DS}
AC

Chaque Partie s'engage en conséquence à notifier à l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception, toute modification de son adresse.



Signature électronique :

Les Parties conviennent que chacune d'elle signera le présent acte, par l'apposition d'une signature électronique sur la plateforme de signature électronique DocuSign et reconnaissent que cette signature électronique aura la même valeur légale qu'une signature manuscrite. Elles déclarent que le présent acte signé électroniquement constitue l'original du document, qu'il est établi et sera conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et qu'il est parfaitement valable entre elles.

Les Parties conviennent que leur identité sera suffisamment attestée par l'envoi d'un code de confirmation transmis préalablement à la signature du présent acte. Elles reconnaissent que le présent acte signé électroniquement constitue une preuve littérale au sens de l'article 1366 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier et pourra valablement leur être opposé.

En conséquence, l'acte signé électroniquement vaut preuve du contenu du présent acte, de l'identité des signataires et du consentement aux obligations et conséquences qui découlent du présent acte. Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte ou de son contenu sur le fondement de sa signature par voie électronique. Elles renoncent irrévocablement à tous recours, actions, demandes et prétentions à l'encontre des rédacteurs des présentes au titre de la signature électronique du présent acte et de ses conséquences.

Signataires :

Les Cédants :

Société J2LSD

Représentée par Monsieur Jean-Loup DAVID

Le : 30 juillet 2024

Signature :

DocuSigned by:
DAVID Jean-Loup
850FEB523AB94B0...

Société L'AGENCE GUSTAVE SIMON
Représentée par Monsieur Julien ZANGARE

Le : 01 août 2024

Signature :

DocuSigned by:
Julien ZANGARE
7DBFF695ED29460...

Le Cessionnaire :

Société GESTDAC

Représentée par Monsieur Aymric CRESSELY

Le : 30 juillet 2024

Signature :

DocuSigned by:
Aymric CRESSELY
F8B172FD76164B5...

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
MEURTHE-ET-MOSELLE
Lc 05/08/2024 Dossier 2024 00039661, référence 5404P01 2024 A 02271
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

