

Le douze décembre 2024

A SARTROUVILLE

Entre les parties ci-dessous désignées, il a été établi le présent acte contenant :

CESSION DE PARTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE, à la requête de :

Monsieur Alphonse Paul Marie **MACÉ**, administrateur de sociétés, époux de Madame Roberte Lina **LUBIN**, demeurant à SARTROUVILLE (78500) 20 rue des Cerisiers.

Né à LOYAT (56800) le 15 août 1944.

Marié à la mairie de EMERAINVILLE (77184) le 18 juillet 2015 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BONNIN, notaire à SARTROUVILLE (78500), le 8 juillet 2015.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **LEGA HOLDING**, Société par actions simplifiées à associé unique au capital de 311200 €, dont le siège est à SARTROUVILLE (78500), 55 rue de Reims, ~~en cours d'identification au SIREN.~~ †

Représenté par son gérant, Monsieur Loïc **MACÉ**, agissant en sa qualité de président de la société, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des statuts de la société.

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

D'AUTRE PART

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

LN # 19 3

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
VERSAILLES
Le 27/12/2024 Dossier 2025 000000040, référence : 7804P61 2024 A 04584
Emregistrement : 5000 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Cinq mille Euros
Montant reçu : Cinq mille Euros

† immatriculée au
RCS de Versailles
sous le numéro
301 342 147

- Monsieur et Madame ZOUARI, titulaire de 1200 parts sociales, numérotées de 1 à 1200, intégralement libérées pour un montant de DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR).
- Monsieur MACÉ Paul, titulaire de 1120 parts sociales, numérotées de 1201 à 2320, intégralement libérées pour un montant de ONZE MILLE DEUX CENTS EUROS (11 200,00 EUR).
- la société dénommée SC ALPHAGEST, titulaire de 80 parts sociales, numérotées de 2321 à 2400, intégralement libérées pour un montant de HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR).

REGIME FISCAL ACTUEL

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés à ce jour.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

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

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

CLAUSE D'AGREMENT – DECISION D'ASSOCIES

Aux présentes, interviennent :

- Monsieur Alphonse Paul Marie MACÉ, administrateur de sociétés, époux de Madame Roberte Lina LUBIN, demeurant à SARTROUVILLE (78500) 20 rue des Cerisiers.
Né à LOYAT (56800) le 15 août 1944.
Marié à la mairie de EMERAINVILLE (77184) le 18 juillet 2015 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BONNIN, notaire à SARTROUVILLE (78500), le 8 juillet 2015.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale
- Monsieur Jacques Georges ZOUARI, retraité, et Madame Michèle Josée BONEF, son épouse, demeurant ensemble à SARTROUVILLE (78500), 71 Avenue Carnot
Tous deux de nationalité Française
Nés, savoir :
Monsieur à PARIS (75012), le 10 avril 1956
Madame à BOIS-COLOMBES (92) le 20 juillet 1955
Mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Me Julien Saint Amand, Notaire à ANDRESY (78) le 14 juin 1977, préalable à leur union célébrée à la mairie d'ANDRESY le 1^{er} juillet 1977
- La Société dénommée SOCIETE CIVILE ALPHAGEST, au capital de 1067,14 € dont le siège social est à SARTROUVILLE (78500), 15 Avenue de la République, immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de VERSAILLES sous le numéro RCS 401 720 370
Représenté ici par son gérant, Monsieur MACÉ Alphonse

Seuls associés de ladite société, qui interviennent aux présentes pour donner leur agrément à la conclusion de cet acte par la société, conformément à l'article 1854 du Code Civil.

INTERVENTION POUR AGREMENT

LN

Par leur intervention ci-après, les associés vont donner leur consentement à la présente cession dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

IMMEUBLE(S) DETENU(S) PAR LA SOCIETE

A SARTROUVILLE (YVELINES) 78500 15 Avenue de la République,
Un immeuble à usage de bureau
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BM	0315	15 AV DE LA REPUBLIQUE	00 ha 03 a 95 ca

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

Absence de passif social

Le gérant déclare en tant que besoin que la société n'a pas passif social

AVANTAGE FISCAL LIE A 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, les 480 parts sociales, numérotées de 1201 à 1680, qu'il détient dans la société civile immobilière 15 AVE DE LA REPUBLIQUE.

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 de **CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)**, que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à payer au **CEDANT** ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et

4 

indications de paiement nécessaires, au plus tard un mois à compter de la signature des présentes.

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que le paiement du prix sera fait en un seul virement au plus tard dans le délai ci-dessus indiqué, soit directement au cédant, soit par compensation avec toute dette que doit le cédant,

2) Qu'il ne pourra valablement être effectué que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que le **CESSIONNAIRE** pourra se libérer par anticipation

4) Que les sommes dues deviendront immédiatement et de plein droit exigible

a) En cas de non-paiement à son échéance du solde du prix ; dans ce cas l'exigibilité aura lieu un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le **CEDANT** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

b) Et sans qu'il soit besoin remplir aucune formalité dans les cas suivants :

Inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par le **CESSIONNAIRE**.

A défaut d'exécution des engagements pris par lui.

En cas de cession à titre onéreux ou gratuit, totale ou partielle, des parts sociales présentement vendues.

En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire du **CESSIONNAIRE**.

5) Et qu'en cas de décès du **CESSIONNAIRE** avant complet paiement du prix, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers, représentants et ayants droit (et le survivant d'eux), pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Si le **CESSIONNAIRE** ne se libère pas de son prix ou de la fraction de prix restant due à l'échéance ou aux échéances convenues, la présente cession se trouvera résolue de plein droit et sans formalité judiciaire, soixante jours après un commandement de payer demeuré infructueux et se référant à la présente clause.

Dans cette hypothèse, toutes parties du prix déjà payées resteront acquises au **CEDANT** à titre d'indemnité.

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le rédacteur des présentes a préalablement informé le **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la cession, d'un passif de la société, dont la cause lui serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster le prix de vente des droits sociaux à la baisse dans l'hypothèse où apparaît postérieurement à la vente une dette dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. C'est le cas notamment où la dette résulte d'un contrôle fiscal, social ou autre, voire d'une assignation en justice. La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser le **CESSIONNAIRE** en cas de surévaluation de l'actif social.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, le **CESSIONNAIRE** ne pourra pas solliciter un quelconque dédommagement sur cette base contractuelle, sauf à agir sur des fondements légaux limités tels que le dol.

LN

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and the initials 'AS'.

Étant ici précisé que tout nouveau passif relatif à la période antérieure à la cession peut survenir jusqu'à l'expiration de chaque délai de prescription dans les domaines fiscaux, sociaux ou autres.

Parfaitement conscient de l'utilité de cette garantie contractuelle d'actif et de passif, la cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie contractuelle d'actif et 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.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

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

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Alphonse MACÉ, gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel déclare aux parties :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la cession ;
- accepter la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le cessionnaire

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 VINGT-QUATRE MILLE EUROS (24 000,00 EUR) et il est divisé en DIX (10) parts sociales de DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (2 400,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à DEUX MILLE QUATRE CENTS (2400), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Monsieur et Madame ZOUARI	1200	1 à 1200
LEGA HOLDING	480	1201 à 1680
Mr Paul (Alphonse) MACÉ	640	1681 à 2320
SC ALPHAGEST	80	2321 à 2400

LA

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le **CESSIONNAIRE** fera publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, à ses frais.

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

Publicité de la cession

Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce de VERSAILLES 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

Le présent acte est soumis à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence d'une des deux parties en vertu de l'article 635 2 7° du Code général des impôts.

En vue de cette formalité, le **CEDANT** déclare :

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que les droits applicables sur le prix de la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

L'assiette des droits de mutation est de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) X 5% = 5.000 €

PLUS-VALUES

Le **CEDANT** déclare avoir été averti que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts. Par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclarée et payée au service de l'enregistrement lors de l'enregistrement des présentes.

LA  

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes suivant acte sous seing privé en date du 6 octobre 2009 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de cinq mille deux cent quatre-vingts euros (5 280,00 eur).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

- Que s'agissant de parts sociales il ne peut, pour la détermination de la plus-value, majorer le prix d'acquisition du montant correspondant à des dépenses de travaux.
- Que compte tenu du régime spécifique de ces sociétés, la loi fiscale retient comme prix d'acquisition de ces parts :
 - leur valeur d'acquisition majorée de la quote-part des bénéfices de la société déjà taxés à l'impôt sur le revenu de l'associé, antérieurement à la cession et pendant la période d'application de ce régime ;
 - des pertes afférentes à des entreprises exploitées par la société ou le groupement en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler.

Le prix d'acquisition des parts doit également être majoré de la quote-part des bénéfices de la société revenant à l'associé, n'ayant pas fait l'objet d'une imposition effective en application d'une disposition par laquelle le législateur a entendu accorder un avantage fiscal définitif. Ce prix d'acquisition doit être par ailleurs minoré, d'une part, des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu octroyer un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : jeu de calcul.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : HOUILLES (Yvelines) 4 rue du docteur Zamenhof

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 ou siège social.

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.

LA

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

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.

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 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent 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 encourent 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.

LA 

CEDANT



CESSIONNAIRE



INTERVENANT

Mr et Mme ZOUARI



SC ALPHAGEST

