ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

Entre les soussignés :

Monsieur Julien ANDRÉ,
né le 5 juin 1993 à TOURS,
de nationalité français,
demeurant 18 Rue du Prieuré - 37150 DIERRE,
Pacsé,

ci-après dénommés, le "Cédant"
d'une part,

ET :

Monsieur Martin BIOTA,
né le 14 Juin 1995 à TOURS,
de nationalité Française,
demeurant 31 Rue des Caves - 37150 LA CROIX EN TOURAINE,
Célibataire,

Monsieur Antoine BLOQUET,
né le 8 Août 1996 à EVREUX,
de nationalité Française,
demeurant 38 Rue de l'Eglise - 75015 PARIS,
Célibataire,

Monsieur Philippe BLOQUET,
né le 8 Août 1996 à EVREUX,
de nationalité Française,
demeurant 101 Rue Saint Dominique - 75007 PARIS,
Célibataire,

ci-après dénommés individuellement le "Cessionnaire"
ou ensemble, les "Cessionnaires"
d'autre part,

Le Cédant et les Cessionnaires sont désignés ci-après individuellement une « Partie » et, ensemble, les «Parties ».

Ont préalablement à l'acte de cession de parts sociales, objet des présentes, exposé ce qui suit :

1. Aux termes d'un acte sous seing privé à LA CROIX EN TOURAINE du 8 mars 2023, il a été constitué une société civile immobilière dénommée ABLOC4 au capital de 100 euros, divisé en 100 parts sociales de 1 euro chacune, entièrement libérée, dont le siège est situé 31 Rue des Caves - 37150 LA CROIX EN TOURAINE, et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Société de TOURS sous le numéro 949 907 976, représentée par son cogérant Monsieur Philippe BLOQUET.

2. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au R.C.S

3. Date de clôture des exercices sociaux : 31 décembre

4. La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la restauration, la construction, et l'exploitation par bail, location ou autrement, de biens et droits immobiliers ou de tous autres immeubles bâtis et/ou non bâtis dont elle pourra devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, ainsi que l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet social.

- La mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de biens et droits immobiliers appartenant à la société à l'un de ses associés.

- Et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient se rattachant, directement ou indirectement, à l'objet sus-indiqué pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

5. Le capital social est actuellement réparti comme suit :

- **Monsieur Martin BIOTA**
  à concurrence de vingt-cinq (25) parts sociales ..... numérotées de 1 à 25.
- **Monsieur Julien ANDRÉ**
  à concurrence de vingt-cinq (25) parts sociales ..... numérotées de 26 à 50.
- **Monsieur Antoine BLOQUET**
  à concurrence de vingt-cinq (25) parts sociales ..... numérotées de 51 à 75.
- **Monsieur Philippe BLOQUET**
  à concurrence de vingt-cinq (25) parts sociales ..... numérotées de 76 à 100.

6. Gérance (pour une durée indéterminée) :
   - Monsieur Martin BIOTA
   - Monsieur Julien ANDRÉ
   - Monsieur Antoine BLOQUET
   - Monsieur Philippe BLOQUET

7. Le Cédant, Monsieur Julien ANDRÉ possède la pleine propriété de vingt-cinq (25) parts sociales, numérotées de 26 à 50, de un euro (1,00 €) chacune qui lui ont été attribuées à la suite de la constitution de la société selon acte sous seing privé à LA CROIX EN TOURAINE du 8 mars 2023.

8. La signature du présent acte de cession par le Cédant et le Cessionnaire entraine pleine et entière acceptation par ces derniers de l'ensemble des dispositions ci-après dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et ce quelles que soient les dispositions contraires pouvant figurer sur tout autre documents. De convention expresse, le présent acte de cession de parts sociales exprime l'intégralité de l'accord du Cédant et du Cessionnaire. Il annule et remplace tous les actes, pactes, accords ou engagements signés antérieurement entre les Parties.

CONVENTION

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

I – CESSION DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, aux Cessionnaires qui acceptent, la pleine propriété de vingt-cinq (25) parts sociales, numérotées de 26 à 50 inclus, de un (1) euro chacune de valeur nominale, lui appartenant au sein de la société ABLOC4 ainsi qu'il suit :

- Monsieur Julien ANDRÉ, cède irrévocablement, sous les conditions et garanties ordinaires et de droit, la pleine propriété de huit (8) parts sociales de la Société, numérotées de 26 à 33, à Monsieur Martin BIOTA qui accepte et acquiert les Parts sociales Cédées, le tout dans les conditions du présent acte de cession.

- Monsieur Julien ANDRÉ, cède irrévocablement, sous les conditions et garanties ordinaires et de droit, la pleine propriété de huit (8) parts sociales de la Société, numérotées de 34 à 41, à Monsieur Antoine BLOQUET qui accepte et acquiert les Parts sociales Cédées, le tout dans les conditions du présent acte de cession.

- Monsieur Julien ANDRÉ, cède irrévocablement, sous les conditions et garanties ordinaires et de droit, la pleine propriété de neuf (9) parts sociales de la Société, numérotées de 42 à 50, à Monsieur Philippe BLOQUET qui accepte et acquiert les Parts sociales Cédées, le tout dans les conditions du présent acte de cession.

Soit au total vingt-cinq (25) parts sociales.

II – PROPRIETE - JOUISSANCE

Les Cessionnaires seront propriétaires des parts cédées et en auront la jouissance **à compter du 15 novembre 2024**.

Ils auront la jouissance des droits de vote attachés aux Parts Cédées également à compter du 15 novembre 2024.

III – PRIX DE LA CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix ferme et définitif d'un euro (1€) par part sociale, soit au total une somme totale de vingt-cinq (25) euros pour les vingt-cinq (25) parts sociales cédées.

Le prix est payé comme suit par les Cessionnaires :

- un prix de huit (8,00) euros à payer par Monsieur Martin BIOTA (cessionnaire) à Monsieur Julien ANDRÉ (cédant)
- un prix de huit (8,00) euros à payer par Monsieur Antoine BLOQUET, (cessionnaire) à Monsieur Julien ANDRÉ (cédant)
- un prix de neuf (9,00) euros à payer par Philippe BLOQUET (cessionnaire) à Monsieur Julien ANDRÉ (cédant)

Le prix de la cession stipulé ci-dessus sera payé comptant en totalité et par virement bancaire de chacun des Cessionnaires au jour de la signature du présent acte de cession.

IV - CONDITIONS GENERALES

Les Cessionnaires seront à compter du 15 novembre 2024 subrogés dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées ; toutefois la présente cession ne sera opposable à la société et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité et de dépôt prévues à cet effet.

A compter 15 novembre 2024 ils exerceront toutes les prérogatives attachées à la qualité d'associé à charge d'en assumer toutes les obligations le tout conformément à la loi et aux statuts.

Les Cessionnaires ne pourront se prévaloir envers le Cédant que de la garantie légale attachée à une telle opération de cession de parts et de la jurisprudence relative à cette garantie.

Les parts cédées ne sont représentées par aucun titre de propriété, leur propriété résulte des statuts et de leurs modifications.

Ils reconnaissent avoir reçu, avant ce jour :

- un exemplaire des statuts de la société, à jour, certifiés conformes par la gérance,
- un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la société dont les parts sont présentement cédées, ayant moins de trois mois de date à ce jour.

V – AGREMENT DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts « Les parts sociales ne peuvent être cédées, y compris entre associés, qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous. »

Cette cession ayant lieu au profit des associés, elle nécessite donc un agrément de la collectivité des associés en vertu des dispositions statutaires.

L'agrément a été donné suite au procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 15 novembre 2024.

VI – ORIGINE DE PROPRIETE

Les parts présentement cédées constituent un bien propre de Monsieur Julien ANDRÉ, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la société.

VII – DECLARATIONS GENERALES

1° Les soussignés de première et seconde part déclarent, chacun en ce qui le concerne :
- qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture,
- et qu'ils sont résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2° Le soussigné de première part déclare :
- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies. Le cédant précisent à cet égard qu'il n'a pas participé à aucun acte de nature à vider ces parts de leur substance et qu'il n'existe aucun vice de nature à rendre les parts cédées impropre à leur destination,
- que les parts cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement et qu'elles ne sont pas affectées en garantie au profit de la société ou de toute autre personne,
- et que la société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation des paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de prévention des difficultés des entreprises ou de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires.

VIII - MODIFICATION DES STATUTS

En conséquence, les associés ont convenu de modifier les articles 6 et 7 des statuts.

IX– FORMALITES DE PUBLICITE

La présente cession sera signifiée à la société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil et aux dispositions statutaires.

La gérance de la société se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité.

X – ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Cédant atteste que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

Il déclare, en outre, que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société.

Le Cédant déclare que la Société dont les parts sont présentement cédées est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les parts présentement cédées lui appartiennent pour les avoir acquises dans les conditions rappelées ci-dessus.

Le Cédant fera son affaire personnelle, au titre des plus-value immobilière privées :
- de la déclaration de plus-value (formulaire n° 2048-M-SD, Cerfa n° 12358*10) et du paiement des droits exigibles ;
- de la mention de la plus-value imposable réalisée en vertu des présentes avec l'ensemble de ses revenus (formulaire 2042 C, Cerfa n° 11222*18, case 3VZ), à l'effet de déterminer son revenu fiscal de référence, ceci sous réserve qu'il ne soit pas susceptible de bénéficier d'un cas d'exonération.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes de ses obligations au titre de cette imposition et donne décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :
- que le prix de cession est de 1,00 euro par part cédée,
- que le prix d'acquisition était de 1,00 par part,
- que le nombre de parts sociales cédées est de 25

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

En conséquence, le calcul de liquidation des droits d'enregistrement est le suivant :

25 euros x 5% = 1,25 euros
Soit un montant de droit dû de 25 euros (droit fixe)

Droit d'enregistrement à acquitter = 25 euros (droit fixe)

XI – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par les Cessionnaires, qui s'y obligent.

XII - ELECTION DE DOMICILE

Pour tout ce qui concerne les présentes et leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs demeures respectives, énoncés en tête des présentes.

XIII - DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :
- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

XIV - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties acceptent expressément de signer le présent acte de cessions de parts sociales en signature électronique et par conséquent déclarent que la version électronique du présent acte de cessions de parts sociales constitue l'exemplaire original et est parfaitement valable entre eux.

Les Parties déclarent que le présentateur d'acte de cessions de parts sociales sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code Civil, a la même force probante qu'un document écrit sur support papier tel qu'énoncé à l'article 1366 du Code Civil et peut valablement être invoqué. Les Parties s'engagent à ne pas contester l'applicabilité ou la force probante du présent acte de cessions de parts sociales tel que signé sous forme électronique.

Par conséquent, la version signée électroniquement du présent acte de cessions de parts sociales constitue une preuve (i) de son contenu, (ii) de l'identité des Parties et (iii) de leur consentement aux obligations qui sont stipulées. Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code Civil, le présent acte de cession est établi en un seul exemplaire numérique original, donc une copie sera délivrée à chacune des parties

Fait à LA CROIX EN TOURAINE,
Le 14 novembre 2024,

Le Cédant **Monsieur Julien ANDRÉ** *Signature précédée de la mention « Lu et approuvé*	Lu et approuvé Julien ANDRÉ Signé par Julien ANDRÉ Signé et certifié par yousign
Le Cessionnaire **Monsieur Martin BIOTA** *Signature précédée de la mention « Lu et approuvé*	Lu et approuvé Martin BIOTA Signé par Martin BIOTA Signé et certifié par yousign
Le Cessionnaire **Monsieur Antoine BLOQUET** *Signature précédée de la mention « Lu et approuvé*	Lu et approuvé Antoine BLOQUET Signé par Antoine BLOQUET Signé et certifié par yousign

Le Cessionnaire **Monsieur Philippe BLOQUET** *Signature précédée de la mention « Lu et approuvé*	Lu et approuvé *Philippe BLOQUET* Signé par Philippe BLOQUET Signé et certifié par yousign

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
INDRE-ET-LOIRE
Le 25/11/2024 Dossier 2024 00050338, référence 3704P01 2024 A 02516
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros