

## CESSION DE PARTS SOCIALES

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société KEES SERVICES PLUS, Société à responsabilité limitée au capital de 300 370 euros, ayant son siège social 1 Bis Square Benjamin Franklin, 78180 Montigny-le-Bretonneux, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 437 580 574 RCS VERSAILLES,  
représentée aux présentes par Monsieur Jean-Luc TUFFIER, en qualité de Gérant,

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

ET

la société FMR TOOLS, Société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros, ayant son siège social 18 rue des Entrepreneurs ZI LES AMANDIERS 78420 CARRIERES SUR SEINE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 904 967 197 RCS VERSAILLES,  
représentée par Monsieur Fabien LEGROS, en qualité de Président,

ci-après dénommée "le Cessionnaire",  
d'autre part,

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à CARRIERES SUR SEINE du 10 janvier 2020, il existe une société civile immobilière dénommée 18 RUE DES ENTREPRENEURS, au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 18 RUE DES ENTREPRENEURS, 78420 CARRIERES-SUR-SEINE, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 881 052 195 RCS VERSAILLES pour une durée de 99 ans.

La société 18 RUE DES ENTREPRENEURS a pour objet principal : L'acquisition et/ou gestion civile de tous biens immobiliers en vue de location non meublée et accessoirement meublée et/ou l'occupation à titre gratuit pour un usage propre.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Sébastien TUFFIER.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

La société HOLDING DISTRIBUTION, sept cent quarante-neuf parts en pleine propriété, ci	749 parts
La société KEES SERVICES PLUS, une part en pleine propriété, ci	1 part
Madame Emilie NGUYEN-TU, quatre-vingt-quatre parts en pleine propriété, ci	84 parts
Monsieur Joan NGUYEN-TU, quatre-vingt-trois parts en pleine propriété, ci	83 parts
Madame Julie NGUYEN-TU, quatre-vingt-trois parts en pleine propriété, ci	83 parts

## CESSION DE PARTS SOCIALES

Le Cédant possède dans cette Société une part sociale de 1 euro chacune.

La société 18 RUE DES ENTREPRENEURS est propriétaire d'un bâtiment donné à bail à la société SFER moyennant un loyer annuel de 131 000 € HT. Ce bâtiment a été acquis en 2020 moyennant un prix de 1.300.000 € financé en totalité par emprunt bancaire. Le solde du capital restant dû sur cet emprunt est de 954 855 €. Par ailleurs la SCI 18 RUE DES ENTREPRENEURS est débitrice de la somme de 46 201 € envers la société KEES SERVICES PLUS et de la somme de 10 198 € envers le Trésor Public au titre de l'impôt sur les sociétés et de la TVA. Elle dispose d'une trésorerie de 1 092 €.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder une part sociale au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat. Le Cédant est actuellement en procédure de sauvegarde et la cession a été autorisée par ordonnance du juge-commissaire du 24 septembre 2024.

Une lettre d'intention a été signée entre les parties en date du 18 juillet 2024.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

### **Article 1 - Cession de parts**

Par les présentes, la société KEES SERVICES PLUS cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société FMR TOOLS qui accepte, une (1) part sociale de 1 euro, lui appartenant dans la Société.

### **Article 2 - Propriété - Jouissance**

La société FMR TOOLS devient l'unique propriétaire de la part cédée à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à cette part, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire 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.

### **Article 3 - Remise de pièces**

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

### **Article 4 - Prix de cession**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **UN euro (1 euro)**.

## CESSION DE PARTS SOCIALES

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte FR2340031007800000441714Y08 ouvert au nom du Cédant auprès de la Banque CAISSE DES DEPOTS ouvert au nom de AJRS JEANNEROT ET ASSOCIES. Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

### **Article 5 - Cession de créance - Compte courant d'associé**

Le Cédant cède au Cessionnaire qui accepte la créance ci-dessous désignée dans les conditions ci-après relatées.

La présente cession de créance est régie par les articles 1321 à 1326 du Code civil.

Le Cédant est inscrit dans les comptes de la Société comme détenant un compte courant d'un montant, arrêté ce jour, de QUARANTE SIX MILLE DEUX CENT UN EUROS (46 201 €).

Par les présentes, le Cédant cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice au Cessionnaire, qui accepte, le montant de sa créance contre la Société au titre du compte courant sus-énoncé, moyennant le prix de QUARANTE SIX MILLE DEUX CENT UN EUROS (46 201 €).

Le montant du compte courant d'associé s'ajoutera au prix de cession des parts sociales.

Le Cédant et le Cessionnaire conviennent ensemble que la cession du compte courant d'associé du Cédant est indivisible de la cession des parts qu'il détient.

Le montant de la créance a été payé comptant en totalité par le Cessionnaire au Cédant, au moyen d'un chèque. Le Cédant reconnaît ce paiement et en donne quittance au Cessionnaire.

Le Cessionnaire dispose à compter de ce jour de la créance ainsi cédée. À cet effet, le Cédant subroge le Cessionnaire dans tous les droits et actions résultant de sa qualité de créancier.

La présente cession de créance sera notifiée à la Société conformément aux dispositions de l'article 1324 du Code civil, sauf si cette dernière y a préalablement consenti.

### **Article 6 - Agrément de la cession**

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 14 octobre 2024, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la société FMR TOOLS, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 9 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la cession sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

## CESSION DE PARTS SOCIALES

### Article 7 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare qu'il fera son affaire personnelle :

- des frais de réparation de la toiture de l'immeuble estimés à la somme de 120 000 €
- des dettes fiscales de la SCI 18 RUE DES ENTREPRENEURS

Le Cédant déclare :

- que la part cédée est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- que la société 18 RUE DES ENTREPRENEURS n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Cédant 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,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

### Article 8 - Origine de propriété des parts sociales

La part présentement cédée appartient au Cédant pour l'avoir reçue en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

### Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société 18 RUE DES ENTREPRENEURS est soumise à l'impôt sur les sociétés et que la part sociale cédée a été créée en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

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 d'UN euros (1 €),

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.

Le cédant déclare en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts :

## CESSION DE PARTS SOCIALES

- que les droits sociaux cédés ne sont pas afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;

- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;

- que le cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

- que la société dont les parts sont cédées n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;

- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;

- que le cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale.

### **Article 10 - Formalités de publicité - Pouvoirs**

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

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.

### **Article 11 - Affirmation de sincérité**

Les Parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

### **Article 12 - Frais**

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

### **Article 13 - Décharge**

Les Parties reconnaissent et déclarent :

## CESSION DE PARTS SOCIALES

- 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.

Fait à CARRIERES SUR SEINE

Le 14 octobre 2024

En 4 originaux

### Le Cédant

La société KEES SERVICES PLUS  
Représentée par Mr Jean-Luc TUFFIER  
« Lu et approuvé. Bon pour la cession de 1 part. Bon pour quittance »

Jean-Luc TUFFIER

✓ Certified by  yosign

Lu et approuvé. Bon pour la cession d' 1 part. Bon pour quittance.

### Le Cessionnaire

La société FMR TOOLS  
Représentée par Mr Fabien LEGROS  
« Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession »

Fabien LEGROS

✓ Certified by  yosign

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
VERSAILLES

Le 09/01/2025 Dossier 2025 00000702, référence 7804P61 2025 A 00103

Enregistrement : 25 € Penalités : 3 €

Total liquidé : Vingt-huit Euros

Montant reçu : Vingt-huit Euros