

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **La société NICOLAS,**

Société Civile Immobilière au capital de 1 500 Euros,
Ayant son siège social 124 avenue Amédée Mercier – 01000 BOURG EN BRESSE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE sous le n°443 596 697,
Représentée aux fins des présentes par son gérant, Monsieur Nicolas ROUX, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

*Ci-après désignée le « Cédant »
De Première part,*

ET :

- **La société SCI BURGIEENNE,**

Société Civile Immobilière au capital de 3.048,98 Euros,
Ayant son siège social 50 rue Louis Amiot – 01000 BOURG EN BRESSE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE sous le n°443 966 718,
Représentée aux fins des présentes par son gérant, Monsieur Norbert RICHARD, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

*Ci-après désignée le « Cessionnaire »
De seconde part,*

ET INTERVENANT AUX PRESENTES :

- **La société 2NR IMMO,**

Société civile d'attribution au capital de 50 000 Euros,
Dont le siège social est à BOURG EN BRESSE (01000), 50 rue Louis Amiot,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BOURG EN BRESSE sous le n°984 570 721,
Représentée par Monsieur Norbert RICHARD en sa qualité de représentant de la SCI BURGIEENNE et
Monsieur Nicolas ROUX en sa qualité de représentant de la société NICOLAS, toutes deux co-gérantes de la société dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée la « Société »

DS
NR

Paraphe
RN

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUI

I. Constitution de la société.

Suivant acte sous seing privé en date du 12 février 2024, il a été constitué une société civile immobilière de construction et d'attribution régie par les articles L. 212-1 et suivants et R. 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, dénommée "2NR IMMO" au capital social de 50 000 Euros, divisé en 50 000 parts sociales de 1 Euro chacune, dont le siège social est fixé à BOURG EN BRESSE (01000), 50 rue Louis Amiot, et immatriculée au registre du Commerce de BOURG EN BRESSE sous le n°984 570 721.

La société a été constituée pour une durée de 99 années à compter du 12 février 2024.

La société est actuellement gérée par la société SCI BURGienne et par la société NICOLAS.

II. Objet de la société.

La Société a pour objet principal :

- L'acquisition d'un bien immobilier sis à BOURG EN BRESSE (01000) – 9061 Avenue Amédée Mercier, cadastrée section CK numéros 16, 17, 18 et 19,
- La construction et l'aménagement, par voie de sous-traitance, après démolition d'un bâtiment actuellement existant, d'un immeuble à usage de locaux commerciaux, artisanaux, professionnels ou à usage de bureau et activités tertiaires, en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées en propriété aux associés ;
- La gestion et l'entretien de cet ensemble jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.
- La division de l'immeuble en fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété.
- L'obtention de toutes ouvertures de crédit et prêts.

La société 2NR IMMO ayant pour objet la construction et l'aménagement, par voie de sous-traitance, après démolition d'un bâtiment actuellement existant, d'un immeuble à usage de locaux commerciaux, artisanaux, professionnels ou à usage de bureau et activités tertiaires, en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées en propriété aux associés ; est placée sous le régime de l'article 1655 ter du code général des Impôts.

III. Origine de propriété de la part.

Les parts sociales, objet des présentes, appartiennent à la société NICOLAS pour les avoir acquises de la société NREL lors de la cession de parts sociales intervenue en date du 10 septembre 2024.

Ces parts ne font l'objet d'aucun nantissement.

IV. Projet immobilier – Absence de droits de préemption

Il est ici précisé qu'en date du 12 novembre 2024, la société 2NR IMMO, s'est portée acquéreur du bien immobilier sis à BOURG EN BRESSE (01000), 9061 avenue Amédée Mercier, de sorte qu'elle possède à son actif un bien immobilier.

Elle a procédé à la démolition dudit bien et a débuté les travaux de construction et d'aménagement, d'un immeuble à usage de locaux commerciaux, artisanaux, professionnels ou à usage de bureau et activités tertiaires, en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées en propriété aux associés.

DS
MR

Paraphe
RN

V. Objet de la cession de parts sociales

La SCI BURGienne et la société NICOLAS ont souhaité réaliser ensemble un programme de construction de locaux à usage commerciaux pour lequel chacune devait répondre aux appels de fonds effectués par la gérance.

La société NICOLAS n'ayant pas obtenu le financement nécessaire au versement des appels de fonds ; les deux associés se sont entendus pour que la SCI BURGienne finalise seule l'opération et procède donc à l'acquisition des parts appartenant à la société NICOLAS.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

Article 1^{er} - CESSION DE PARTS SOCIALES

1. Par les présentes, la **société NICOLAS**, soussignée de première part, cède et transporte, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, à la société **SCI BURGienne**, soussignée de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de **QUINZE MILLE (15 000) parts sociales, numérotées de 35 001 à 50 000**, correspondant au groupe de parts numéro DEUX (2), conformément aux dispositions de l'article 10 § "Constitution des groupes de parts - Affectation aux lots", des statuts.

Les parts ci-dessus donnent droit à la jouissance et à vocation ultérieure à l'attribution en propriété comme il est indiqué à l'article 10 des statuts - § "Constitution des groupes de parts - Affectation aux lots".

2. Le Cessionnaire accepte la cession objet du I moyennant le prix ci-après stipulé, et dispense le Cédant du respect des dispositions contenues sous l'article R212-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, étant d'ores et déjà associé et cogérant de la Société.

En effet, le Cessionnaire dispose d'une parfaite connaissance du lot cédé qui donnera vocation à l'affectation de biens immobiliers conformément à l'état descriptif de division qui sera établi ultérieurement.

Il déclare également avoir une parfaite connaissance des sommes versées par le Cédant et des sommes restant à verser pour achever l'immeuble.

3. Le Cessionnaire reconnaît avoir préalablement pris connaissance des statuts, et reconnaît qu'à ce stade du projet n'existe pas d'état descriptif de division, pas de règlement de jouissance et pas de règlement de copropriété.

4. Le Cessionnaire aura la propriété des parts cédées à compter de ce jour et aura seul droit aux avantages qui y sont attachés, sous réserve de l'opposabilité de la cession à la société par l'accomplissement des formalités dont il est question ci-après.

Article 2 - PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

La présente cession de parts de la SCA 2NR IMMO, portant sur les parts numérotées de 35 001 à 50 000, est consentie moyennant le versement du prix ferme et définitif de **QUINZE MILLE (15 000) Euros HT**, soit un montant de DIX HUIT MILLE (18.000) Euros TTC laquelle somme est payée, comptant, ce jour.

La société NICOLAS consent bonne et valable quittance de ce paiement.

DONT QUITTANCE

DS
NR

Paraphe
RN

Article 3 - AGREMENT DE LA CESSION DE PARTS

Conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts "*toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés*" la présente cession a été agréée par délibération en date de ce jour.

Article 4 – DROIT DE PREEMPTION

La présente cession ne donne pas ouverture au droit de préemption prévu au titre Ier du livre II du Code de l'urbanisme.

En effet, l'immeuble, à l'attribution duquel donne vocation les parts cédées, entre dans les cas d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L. 213-1, alinéa 8, c du Code de l'urbanisme, l'achèvement de l'immeuble n'étant pas intervenu au jour de la présente cession.

Article 5 – GARANTIE DUE PAR LE CEDANT

Les présentes constituant une cession de créance au sens de l'article 1693 du Code Civil, le Cédant garantit l'existence du droit social cédé et le libre exercice des droits qui y sont attachés.

Article 6 – CONDITIONS DE LA CESSION

1. Le Cessionnaire s'oblige à se conformer aux obligations inhérentes à la qualité d'associé attachées à la part cédée, telles que ces obligations résultent de la loi, des statuts de la société et d'une façon générale des documents visés au présent acte.

2. Le Cessionnaire bénéficiera, en contrepartie, de tous les avantages conférés aux associés par les statuts, notamment de la jouissance des fractions d'immeuble susmentionnées à compter de ce jour et de leur attribution en propriété lors de la dissolution de la société ou d'un retrait anticipé.

3. La présente cession est conclue et acceptée sans autre garantie de la part des Cédants que celle de l'existence des parts cédées conformément à l'article 1693 du Code civil.

Le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et actions appartenant aux Cédants en tant qu'associé et attachés à la part cédée.

Article 7 - DECLARATIONS GENERALES

1 - Les soussignés de première et de 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 ou de sauvegarde dans le cadre de la loi du 13 juillet 1967, de celle du 25 janvier 1985 ou de celle du 26 juillet 2005, ni ne sont en état de cessation des paiements ;
- et qu'ils sont résidents français ou ont leur siège social en France au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2 – Le soussigné de première part déclare :

- que la SCA 2NR IMMO a été constituée et a fonctionné depuis sa constitution, conformément à ses statuts et aux lois et règlements en vigueur ;

DS
NR

Paraphe
RN

- qu'il n'existe aucun litige dans lequel la Société serait demanderesse ou défenderesse ;
- que la Société s'est conformée à l'ensemble des dispositions légales relatives à son objet social ;
- qu'ils n'ont consenti aucune sûreté réelle ou personnelle ;
- qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de la part sociale objet de la présente cession, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que les statuts prévoient expressément la possibilité pour la SCA 2NR IMMO de se porter caution hypothécaire en garantie des prêts attribués aux associés dans le but de répondre aux appels de fonds ;
- que les parts sociales cédées sont libres de tout gage, nantissement, saisie, opposition ou autre empêchement ;
- et que la Société n'est pas en cessation des paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires ;

Article 8 - FORMALITES DE PUBLICITE

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie, en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 9 - SIGNIFICATION

En application des dispositions contenues sous l'article 12 des statuts, la présente cession doit être constatée par acte authentique ou sous signature privée. Elle n'est opposable à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil.

Article 10 – TVA - ENREGISTREMENT - PLUS-VALUES

Les Cédants déclarent :

- que la SCA 2NR IMMO est une société bénéficiant de la transparence fiscale conformément aux dispositions de l'article 1655 ter du CGI.
- que la société SCA 2NR IMMO est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code Général des Impôts.

Droits d'enregistrement

Les parts dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble sont assimilées à des biens corporels et suivent le régime de l'immeuble auquel elles se rapportent (CGI art. 257, I-1-3°).

La présente cession, donnant accès à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble neuf, entre donc dans le champ d'application de la TVA.

Elle est imposable à la TVA de plein car elle est réalisée à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel dans le cadre de son activité économique et qu'elle intervient en cours de construction.

La cession étant soumise à la TVA, donne lieu au paiement du droit fixe de 125 €, à titre de droits d'enregistrement.

La formalité d'enregistrement devra intervenir dans le mois des présentes.

DS
NR

Paraphe
RN

Déclaration spéciale de plus-value sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux

Conformément aux dispositions des articles 150 U et suivants du code général des impôts, sont imposables les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts de sociétés civiles d'attribution réalisées par les Cédants.

Cette imposition est établie lors de la signature de l'acte de cession de parts sociales.

Les Cédants précisent que l'adresse du service des impôts dont ils dépendent pour leur déclaration de revenus est le Service des Impôts des Entreprises, 5 place Pierre Casimir Ordinaire - CS 20016 - 01750 SAINT-LAURENT SAONE

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est acquitté dans le délai prévu pour la formalité de l'enregistrement lors du dépôt de la déclaration et avant l'exécution de l'enregistrement au moyen d'un imprimé 2048-M-SD déposé en double exemplaire.

Montant de la plus-value exigible pour les Cédants : néant.

Les Cédants déclarent enfin que la SCA 2NR IMMO n'a consenti aucun cautionnement hypothécaire, autre que ceux destinés à permettre aux associés de faire face aux appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social, du fait que ces éventuels cautionnements entraîneraient la déchéance du régime fiscal de l'article 1655 ter du CGI.

Article 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges sociaux respectifs.

Article 12 - FRAIS, HONORAIRES et DEBOURS

Les débours des actes réitératifs seront à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

Chaque partie supportera les honoraires de ses propres Conseils.

La Société supportera les frais et honoraires relatifs aux modifications statutaires.

ARTICLE 13- SIGNATURE ELECTRONIQUE ET CONVENTION DE PREUVE

Il est expressément convenu une convention de preuve conformément aux dispositions du Code civil pour la dématérialisation des échanges dans le cadre de tout rapport entre les Parties. Il est précisé que par la présente convention de preuve, les Parties acceptent le recours aux procédés de signature électronique simples permettant, après identification du signataire, de lier ce dernier à un fichier crypté non altérable et stocké dans des conditions permettant de préserver son intégrité.

Ainsi, le système de signature électronique accepté doit, d'une part, permettre d'associer l'identification du signataire par ses identifiants usuels (comme par exemple e-mail, mot de passe, numéros de téléphone portable, adresse IP le cas échéant, etc.), d'autre part, garantir l'intégrité du document par des procédés fiables (tels que par exemple l'horodatage, le chiffrement de données et/ou l'enregistrement dans la blockchain) et, enfin, assurer un archivage permettant leur sécurité, leur accès et leur consultation pour toute la durée légale de conservation des documents. Sous réserve de respecter ces conditions, les Parties acceptent que les documents ainsi signés aient la même valeur probante qu'un original ou qu'un écrit sur support papier. Ainsi la recevabilité, la validité et la force probante de ces documents ne pourront être contestées du seul fait de leur signature, de leur conservation et de leur transmission par voie électronique.

DS
MR

Paraphe
RN

Le présent acte est établi et signé sous forme dématérialisée, conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil.

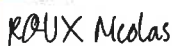
PAR SIGNATURE ELECTRONIQUE.

Le Cédant

La société NICOLAS

Représentée par son Président, M. Nicolas ROUX

30 décembre 2024 | 17:58 CET

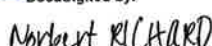
Signé par :

4E2DFF8EA2D94B1...

Le Cessionnaire

La Société SCI BURGIEENNE

Représentée par son Gérant, M. Norbert RICHARD

30 décembre 2024 | 16:04 CET

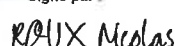
DocuSigned by:

70CEC0D5A619498...

Intervenante

La société SCA 2NR IMMO

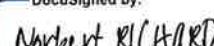
Pour la société NICOLAS

M. Nicolas ROUX

Signé par :

4E2DFF8EA2D94B1...

Pour la SCI BURGIEENNE

M. Norbert RICHARD

DocuSigned by:

70CEC0D5A619498...

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT

AIN

Le 06/01/2025 Dossier 2025 00000223, référence 0104P01 2025 A 00087

Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros

Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros