

L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.

4J3 SOLEILS

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €
Siège social : Centre Espace Performance – Bâtiment N – 35769 SAINT-GREGOIRE Cedex
908 271 133 RCS RENNES

**ACTE DE CESSION DE NUE-PROPRIETE
DE PARTS SOCIALES**

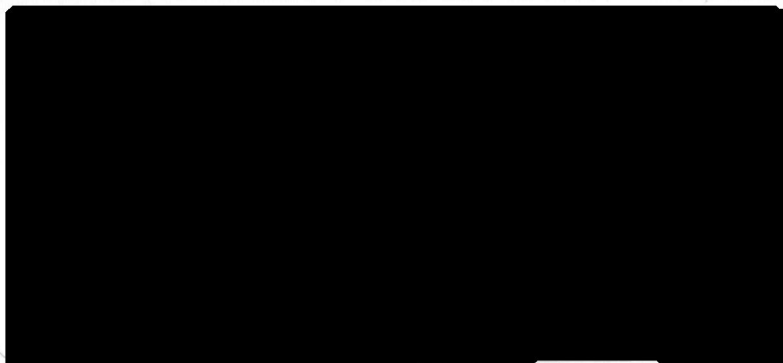
SCPO.C.A.

Cédante

• • •

4J

Cessionnaire



Paraphe
AJ

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. SCP O.C.A.

Société Civile au capital social de 1 580 €

Siège social : Centre d'Affaires Espace Performance – Bât. N – 35769 ST-GRÉGOIRE Cedex
414 211 300 RCS RENNES

*Représentée par Monsieur Arnaud JEULIN, agissant en qualité de cogérant de la société
JADCO INVEST, Gérante*

Ci-après désignée le « **Cédant** »,
D'une part,

ET

2. 4 J

Société Civile Immobilière au capital de 4 100 €

Siège social : Centre d'Affaires Espace Performance – Bât. N – 35769 ST-GRÉGOIRE Cedex
538 779 661 RCS RENNES

Représentée par Monsieur Arnaud JEULIN, agissant en qualité de cogérant

Ci-après désignée le « **Cessionnaire** »,
D'autre part,

Le Cédant et le Cessionnaire sont ci-après désignés individuellement la « **Partie** » ou le
« **Soussigné** » et ensemble les « **Parties** » ou les « **Soussignés** ».

IL A ETE EXPOSE (A) ET CONVENU (B) CE QUI SUIT :

A – EXPOSE

I – La société 4J 3 SOLEILS a été constituée par acte sous seing privé en date du 14 décembre 2021.

Les principales caractéristiques de cette société sont aujourd'hui les suivantes :

Forme : Société Civile Immobilière

Objet :

La Société a pour objet :

- L'acquisition en pleine propriété, nue-propriété ou en usufruit, la gestion, la location et l'administration de tous biens et droits immobiliers ;
- L'acquisition ou la souscription de parts de toutes sociétés immobilières, la gestion, l'administration et la cession de ces parts sociales ;
- La souscription de tous emprunts pour le financement des acquisitions, des souscriptions et, plus généralement pour la gestion de son patrimoine ;
- La constitution de toutes sûretés sur les actifs sociaux en garantie des emprunts contractés pour leurs acquisitions, souscriptions, entretiens ou rénovations ;
- A titre exceptionnel, la vente ou l'apport des biens et droits immobiliers et des parts sociales dont elle est propriétaire ;
- Et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Siège social : Centre Espace Performance – Bâtiment N – 35769 SAINT-GREGOIRE Cedex

Gérant : Société JADCO INVEST (414 211 276 RCS RENNES)

Durée : 99 ans à compter du 15 décembre 2021, date de son immatriculation au RCS

Immatriculation : 908 271 133 RCS RENNES

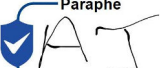
Régime fiscal : La société n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés, elle est soumise de plein droit au régime des sociétés de personnes (IR).

Capital social : 1 000 €, entièrement libéré, divisé en 1 000 parts de 1 € de valeur nominale, réparties de la manière suivante :

- La société **4 J** : la pleine propriété de cent parts sociales,
numérotées de 1 à 100 100 parts
- La société **SCP O.C.A.** : la nue-propriété de neuf cents parts sociales,
numérotées de 101 à 1.000, 900 parts
sous l'usufruit bénéficiant à la société 4J jusqu'au 30 juin 2035

Total égal au nombre de parts composant le capital social :

Mille parts 1.000 parts

Paraphe


II - En vertu de l'article 16 des statuts sociaux :

Article 16.- Transfert de parts sociales. Agrément.

1.- Toutes opérations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété, d'usufruit ou de nue-propriété sur une ou plusieurs parts sociales, entre toutes personnes physiques ou morales, entre vifs, sont soumises à l'agrément préalable des associés de la Société, à l'exception des transferts entre associés qui sont libres.

B – CONVENTION

ARTICLE 1 – NATURE ET OBJET DE LA CONVENTION

Par le présent acte de cession de nue-propriété de parts sociales et aux conditions et modalités ci-après précisées :

La société SCP O.C.A., Cédant, cède et transporte sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la SCI 4 J, Cessionnaire, qui accepte cette cession, la nue-propriété des NEUF CENTS (900) parts sociales, sous l'usufruit bénéficiant à la société 4J jusqu'au 30 juin 2035, dont elle est actuellement titulaire dans le capital de la société 4J 3 SOLEILS ci-dessus plus amplement désignée dans l'exposé des présentes, auquel il est renvoyé.

En conséquence et par les présentes, la société SCP O.C.A., Cédant, subroge la SCI 4 J, Cessionnaire, dans tous les droits et obligations attachés à la nue-propriété des parts sociales faisant l'objet des présentes.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES PARTS SOCIALES DONT LA NUE-PROPRIETE EST CEDEE

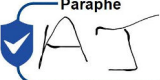
Il est, à cet égard, précisé que les 900 parts sociales dont la nue-propriété est cédée par la société SCP O.C.A. à la SCI 4 J portent les numéros 101 à 1 000.

ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES DONT LA NUE-PROPRIETE EST CEDEE

La société SCP O.C.A., Cédant, déclare être titulaire des 900 parts sociales dont la nue-propriété est l'objet des présentes pour lui avoir été attribuées en rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la société, le 14 décembre 2021.

ARTICLE 4 – DECLARATION DE DISPONIBILITE DE PARTS SOCIALES DONT LA NUE-PROPRIETE EST CEDEE

La société SCP O.C.A., Cédant, déclare que les parts sociales dont la nue-propriété est cédée par elle au Cessionnaire en vertu des présentes sont exemptes de tous droits qui en restreindraient la libre disponibilité, notamment leur démembrement de propriété, et qu'en particulier elles ne font l'objet d'aucun nantissement ou promesse de nantissement au profit de qui que ce soit. Elles ne font pas davantage l'objet de promesses de cessions.

Paraphe


ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE CAUTION CONSENTIE PAR LE CEDANT

Il est à cet égard déclaré par le Cédant qu'il n'a donné personnellement aucun engagement de caution et autres garanties pour le compte de la société dont la nue-propriété des parts est cédée.

ARTICLE 6 – TRANSFERT DE LA NUE-PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

Le Cessionnaire disposera de la nue-propriété des parts sociales faisant l'objet de la présente cession au jour de sa signature.

Il jouira en conséquence des prérogatives et assumera les obligations attachées à la qualité d'associé de la société 4J 3 SOLEILS à compter de ce jour conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires.

S'agissant de l'usufruit des parts sociales faisant l'objet des présentes, cet usufruit bénéficiant jusqu'au 30 juin 2035 à la SCI 4J, Cessionnaire, ce dernier en jouira aux charges de droit, sauf toutefois celle de fournir caution.

ARTICLE 7 – PRIX DE LA NUE-PROPRIETE DES PARTS SOCIALES CEDEE

La présente cession de la nue-propriété des 900 parts sociales est consentie et acceptée moyennant le prix global de QUATRE-CENT CINQUANTE EUROS (450 €).

ARTICLE 8 – PAIEMENT DU PRIX DE LA NUE-PROPRIETE DES PARTS SOCIALES CEDEE

D'un commun accord entre les soussignés, le prix ci-dessus fixé est payé comptant ce jour.

ARTICLE 9 – AGREMENT DONNE A LA PRESENTE CESSION

Aux termes de l'article 16 des statuts, toutes opérations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété, d'usufruit ou de nue-propriété sur une ou plusieurs parts sociales, entre toutes personnes physiques ou morales, entre vifs, sont soumises à l'agrément préalable des associés de la Société, **à l'exception des transferts entre associés qui sont libres.**

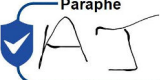
En application de ces stipulations, aucun agrément n'est requis.

ARTICLE 10 – REGIME MATRIMONIAL

Il est, à cet égard, rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil :

« Un époux ne peut, sous la sanction prévue à l'article 1427, employer des biens communs pour acquérir des parts sociales non négociables sans que son conjoint en ait été averti et sans qu'il en soit justifié dans l'acte. »

La société SCP O.C.A. étant une personne morale, les dispositions de l'article 1832-2 du code civil ne trouvent pas à s'appliquer.

Paraphe


Il est également rappelé qu'aux termes de l'article 1424 du Code Civil :

« Les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, aliéner ou grever de droits réels les immeubles, fonds de commerce et exploitations dépendant de la communauté, non plus que les droits sociaux non négociables et les meubles corporels dont l'aliénation est soumise à publicité. Ils ne peuvent sans leur conjoint percevoir les capitaux provenant de telles opérations. »

La société 4 J étant une personne morale, les dispositions de l'article 1424 du Code Civil ne trouvent pas à s'appliquer.

ARTICLE 11 – DECLARATIONS GENERALES

Le Cédant déclare :

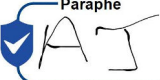
- que les déclarations faites en tête des présentes relatives à son identité sont exactes,
- qu'il dispose de la pleine capacité juridique d'aliéner la nue-propriété des parts sociales faisant l'objet des présentes. ;
- que les parts sociales cédées ne sont grevées d'aucune sûreté ou autre restriction quelconque pouvant faire obstacle à sa libre négociabilité ;
- que pour la taxation de l'éventuelle plus-value, il en fera son affaire personnelle déchargeant à cet égard le rédacteur des présentes de toute obligation.
- et qu'il n'est convenu d'aucune garantie d'actif et de passif conventionnelle.

Le Cessionnaire déclare :

- que les déclarations faites en tête des présentes relatives à son identité sont exactes,
- qu'il dispose de la pleine capacité juridique d'acquérir ;
- qu'il a une parfaite connaissance des statuts de la société 4J 3 SOLEILS dont les parts sont l'objet de la présente cession et qu'il renonce à toute garantie contractuelle particulière d'actif et de passif.

ARTICLE 12 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIE

Le Cédant n'est titulaire d'aucun compte courant dans la Société.

Paraphe


ARTICLE 13 – ENREGISTREMENT

La société 4J 3 SOLEILS étant une société à prépondérance immobilière définie par l'article 726 du Code général des impôts comme une société « *dont l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France* », les droits d'enregistrement sont calculés au taux de 5 %.

En vertu de l'article 669 du Code général des impôts,

II. – L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier.

Le prix de la pleine propriété des 900 parts sociales dont la nue-propriété fait l'objet de la présente cession a été fixée d'un commun accord entre les Parties à un montant de 900 €.

Les 900 parts sociales dont la nue-propriété fait l'objet de la présente cession sont cédées sous l'usufruit bénéficiant à la société 4J jusqu'au 30 juin 2035.

Dès lors, l'assiette des droits est déterminée par l'application du taux de 100% - (23 % x 2) à la valeur de la pleine propriété des parts sociales dont la nue-propriété fait l'objet de la présentes cession, laquelle est égale à 900 €.

Dès lors, les droits proportionnels s'élèvent à (900 x 54 % x 5%) 24,30 €, arrondi à 24 €.

Cependant, trouve ici à s'appliquer, conformément à l'article 674 du Code Général des Impôts, le droit minimum de perception de **25 €** à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

La formalité sera accomplie par les soins de la société GEIREC, SOCIETE D'AVOCATS, sise 1 ter boulevard de la Boutière à (35760) SAINT-GREGOIRE, rédacteur des présentes, dans le mois de la signature des présentes.

ARTICLE 14 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il est ici rappelé les dispositions issues de l'article L213-1 3° du Code de l'urbanisme :

« *Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres :*

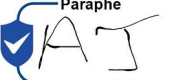
[...]

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

[...]»

Le patrimoine de la société 4J 3 SOLEILS porte sur *la propriété exclusive et particulière du lot de copropriété suivant : Lot numéro quarante-trois (43) Au niveau "0" ou niveau "Dalle", local individualisé au plan annexé à l'état descriptif de division de ce bâtiment par les références "C.O.07". Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) des parties communes générales.*

Un lot de copropriété ne répondant pas à la définition d'unité foncière, la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions susvisées.

Paraphe


ARTICLE 16 – PLUS-VALUE REALISEE PAR LE CEDANT

Il est ici précisé que la SCP O.C.A., Cédante, est une société soumise à l'impôt sur le revenu.

La cession de la nue-propriété de parts sociales objet des présentes étant réalisée au nominal, **aucune plus-value n'est à constater.**

ARTICLE 17 – OPPOSABILITE DE LA CESSION

Il ressort des dispositions de l'article 15 des statuts que :

Tout transfert entre vifs de parts sociales doit être constaté par acte authentique ou sous seing privé.

Il est rendu opposable à la société par simple transfert sur le registre des associés qui, en application des dispositions de l'article 51 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 est tenu au siège social. A cette fin, la société doit, à la diligence du cédant ou du cessionnaire, être informée dans les meilleurs délais de la cession et ce, par remise d'une copie authentique ou d'un original de l'acte s'il est sous seings privés.

Le transfert n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de la formalité ci-dessus visée puis du dépôt d'une copie authentique ou d'un original de l'acte de cession au Greffe du Tribunal en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

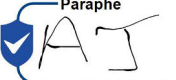
Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

Dès lors et afin de satisfaire aux formalités d'opposabilité de la cession à la société, la présente cession sera inscrite sur le registre des transferts tenu par la société 4J 3 SOLEILS.

En vue de la rendre opposables aux tiers, la présente cession de part sociale sera, par ailleurs, publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 18 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sur l'honneur que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu entre elles et, plus généralement, l'intégralité de leurs accords.

Paraphe


ARTICLE 19 – GEOGRAPHIE DU CAPITAL SOCIAL

Consécutivement à la réalisation de la présente cession, la géographie du capital de la société 4J 3 SOLEILS sera la suivante :

- La société **4 J** :

la pleine propriété de cent parts sociales,
numérotées de 1 à 100, 100 parts

la nue-propriété de neuf cents parts sociales
numérotées de 101 à 1.000, 900 parts
sous l'usufruit temporaire bénéficiant à la société 4 J, jusqu'au 30 juin 2035

Total égal au nombre de parts composant le capital social :

Mille parts1.000 parts

L'article 8 des statuts sociaux sera modifié en conséquence.

ARTICLE 20 – POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES

Tous pouvoirs sont donnés à la société GEIREC, SOCIETE D'AVOCATS, rédacteur des présentes, à l'effet de procéder aux différentes formalités (enregistrement, publicité et dépôt au greffe) liées à leur exécution et à leurs suites et, plus généralement, faire le nécessaire.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif mentionné en tête des présentes.

ARTICLE 22 – INSTRUMENTUM

En accord entre les Parties, les présentes ont été établies et signées par voie électronique sur la plateforme en ligne DocuSign, dans des conditions conformes à l'article 1367 du Code civil.

Les Parties reconnaissent que les présentes, telles que signées par voie électronique, constituent une preuve valable permettant d'apprécier les droits, obligations et responsabilités des Parties et le consentement des signataires.

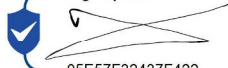
Le 16 décembre 2024

LA CEDANTE

SCP O.C.A.

« Bon pour cession de la nue-propriété de 900 parts sociales sous l'usufruit temporaire bénéficiant à la société 4J, jusqu'au 30 juin 2035 »

Bon pour cession de la nue-propriété de 900 parts sociales sous l'usufruit temporaire bénéficiant à la société 4 J jusqu'au 30 juin 2035

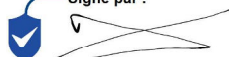
Signé par :

05E57F32437F422...

LE CESSIONNAIRE

SCI 4J

« Bon pour acquisition de la nue-propriété de 900 parts sociales sous l'usufruit temporaire bénéficiant à la société 4J, jusqu'au 30 juin 2035 »

Bon pour acquisition de la nue-propriété de 900 parts sociales sous l'usufruit temporaire bénéficiant à la société 4 J jusqu'au 30 juin 2035

Signé par :

05E57F32437F422...