

CESSION DE PARTS

L'an deux mille vingt-quatre et le 6 décembre

Entre

Madame GHOBRIAL Sherin épouse RAGHEB, serveuse, née le 1 juin 1984 à ASSIUT (EGYPTE), de nationalité égyptienne, demeurant 6 rue Saint Exupéry, Saint Gratien (95210), mariée sans contrat à ASSIUT le 15 septembre 2005 à Monsieur RAGUET Raphael.

Ci-après dénommée « le Cédant »,

Et

Madame SHI Haimin épouse ZHENG, secrétaire administrative, née le 16 septembre 1983 à ZHEJIANG REPUBLIQUE POPULAIRE DE CHINE, de nationalité chinoise titulaire d'un titre de séjour de résident délivré le 18 septembre 2017, demeurant 52 rue des loges 95160 MONTMORENCY mariée sans contrat le 17 avril 2009 à Paris 75010 à Monsieur ZHENG Xinhua.

Ci-après dénommée « le Cessionnaire »,

Madame Sherin GHOBRIAL épouse RAGUET et Madame Haimin SHI épouse ZHENG, sont ici présentes.

Préalablement à la cession de dix-sept (17) parts faisant l'objet des présentes, il est tout d'abord exposé ce qui suit :

La société civile immobilière « 3 M » a été constituée par acte sous seing privé en date du 30 juin 2015

La société a été immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de PONTOISE, sous le numéro 809 561 970

Il n'est pas, à ce jour, intervenu de modification.

Un extrait K bis de la société délivré par Monsieur le Greffier du tribunal de commerce de PONTOISE a été remis par le Cédant au Cessionnaire, ce que ce dernier reconnaît.

La société est actuellement gérée par Monsieur RAGUET Raphael, l'un des associés, nommé aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2020.

La société dont les parts sont présentement cédées, présente les caractéristiques suivantes :

Dénomination : .3 M.

Forme : société civile immobilière

SH

R B

Objet : Acquisition, construction, mise en valeur administration exploitation location ou autrement de tout immeuble bâti ou non bâti.

Siège social : 6, rue Saint Exupéry 95210 Saint Gratien

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés

Capital social : 2000,00 euros, divisé en 100 parts sociales de 20 euros chacune, libérées intégralement.

Cession des parts : l'agrément des cessions de parts sociales entre vifs obéit aux dispositions statutaires.

Exercice social : l'exercice social commence le premier janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Propriété des parts sociales de la Société

Les 100 parts sociales de la Société composant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société, numérotées de 1 à 100 et d'une valeur nominale de 20 euros chacune, appartiennent à :

Monsieur RAGUET Raphael à hauteur de 83 parts sociales numérotées de 1 à 83 et

Madame GHOBRIAL Sherin épouse RAGUET, à hauteur de 17 parts sociales numérotées de 84 à 100.

Aux termes d'un acte reçu le 29 juin 2015, par Me François EYMRI, notaire associé, membre de la SCP François EYMRI et Paul BOULOC, publié le 21 juillet 2015 au bureau des hypothèques de SAINT LEU LA FORET, volume .2015 P, n°100366502,

La SCI « 3 M » a acquis de Monsieur TOUSSAINT demeurant à SOUFFELWEYERSHEIM 67460, 3, impasse du sapin, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, dépendant d'un ensemble immobilier sis sur la commune de SAINT GRATIEN 95210, 1 à 10 et 2 à 8 allée des commerces, figurant au cadastre rénové de ladite commune section AE sous le numéro 506, les lots n° 269, 247 et 246.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de cent quarante-trois mille (143.000€), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte a été établi sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière. Le cessionnaire reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie de cet acte et de ses annexes.

Pour financer l'acquisition ci-dessus, la SCI « 3M » a, contracté auprès du Crédit du Nord dont le siège est à LILLE 59000, place Rihour, immatriculée au RCS de LILLE sous le numéro 456 504 851, un prêt d'un montant de 114.720 euros, remboursable sur une durée de 20 ans avec intérêts au taux de 2,5 % l'an, par mensualités constantes soit 240 mensualités d'un montant de 639,54 euros, payables à terme échu. La première mensualité ayant été fixée au 29 juillet 2015, la dernière mensualité étant payable le 29 juin 2035.

En garantie du remboursement de ce prêt, des intérêts et de tous frais accessoires, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise avec effet jusqu'au 29 juin 2036.

SH

RB

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie de cet acte ainsi que du tableau d'amortissement.

Depuis la dernière échéance arrivée à terme le 29 octobre 2024, il reste dû sur ce prêt la somme, en capital, de soixante-huit mille deux cent trente-neuf euros et vingt-neuf centimes (68.239,29€).

Le Cédant était garant, comme chacun des associés de la SCI 3M, à proportion de sa participation au capital social, au moyen d'un contrat d'assurance décès. Les Cessionnaires s'engagent à informer la compagnie d'assurance des présentes cessions opérées conduisant au changement capitalistique total de la société.

En outre mainlevée des engagements de caution donnés par les Cédants au Crédit du Nord en garantie du prêt souscrit par la SCI 3M, devra être rapportée par les Cessionnaires dans les plus brefs délais.

La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

La société SCI 3 M a souscrit le 10 /02 /2020 un bail de location et colocation, soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et à la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 au profit de Monsieur YOUSSEF Mina né le 10 mai 1975 à Alexandrie (EGYPTE) pour une durée de trois années renouvelables

Le loyer principal mensuel, révisable selon indice IRL (4ième trimestre 2019) a été fixé à neuf cents euros (900€) majoré de 150€ pour charges avec régularisation annuelle.

Ceci exposé, il est passé ainsi qu'il suit à la cession de parts de la SCI 3M.

Les parties précisent, qu'elles se sont rapprochées à l'effet de définir la portée, la nature et les modalités de la présente cession et déclarent et reconnaissent :

Avoir négocié les conditions des présentes de bonne foi ;

Avoir reçu toutes informations nécessaires durant la phase de négociation ;

S'être communiquées les informations d'une importance déterminante pour le consentement de l'autre partie et que cette dernière pouvait légitimement ignorer

Il est en conséquence, convenu ce qui suit :

Préambule

Il est précisé que les cessions effectuées ce jour au profit de :

- Monsieur Xinhuang ZHENG de 83 parts sociales numérotées de 01 à 83
- Madame Haimin SHI épouse ZHENG de 17 parts sociales numérotées de 84 à 100

Ont pour objet le transfert total du capital social ;

Chacune des cessions est partie intégrante de l'autre, les cessions de parts étant conjointes.

SH

RB

Les cessionnaires sont parfaitement informés :

- Qu'il demeure au 1 octobre 2024, un solde du au titre des charges de copropriété concernant l'actif immobilier de la société d'un montant de six mille trois cent quarante-trois euros et quarante centimes (6.343,36€) dont ils déclarent faire leur affaire personnelle.
- Qu'au terme des présents actes de cession, ils doivent lever les cautions personnelles données en garantie du prêt souscrit à la BNP pour l'acquisition du bien immobilier par la SCI 3M.

I – Cession de parts

Madame GHOBRIAL Sherin, épouse RAGUET cède et transporte, par les présentes, à Madame Haimin SHI épouse ZHENG, qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit, la pleine propriété de dix-sept (17) parts sociales, portant les n°84 à 100, qu'elle possède dans la SCI « 3M », ci-dessus visée, intégralement libérées au prix de HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (8.500€)

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu, avant ce jour :

Un exemplaire des statuts de la société, certifiés conformes par le gérant ;

Un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la société dont les parts sont présentement cédées.

L'original de la lettre de démission, avec effet à la date de ce jour, de Monsieur RAGUET Raphael de ses fonctions de gérant de la Société.

Le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations attachées aux parts sociales cédées à compter de ce jour.

2 - Transfert de propriété et jouissance

Le Cessionnaire aura la propriété des parts cédées à compter de ce jour et jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts. En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes mis en distribution à compter de ce jour.

Au moyen de la présente cession, le Cédant subroge le Cessionnaire dans tous ses droits et actions envers la société émettrice, attachés aux parts cédées.

Le Cessionnaire s'engage, de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'associé.

Il bénéficiera en contrepartie de tous les avantages conférés aux associés par le pacte social et pourra participer à toutes délibérations, accepter toutes fonctions et exercer tous droits et actions résultant de la possession des parts présentement cédées.

3 - Prix

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (8.500€), lequel prix a été payé par le Cessionnaire au Cédant qui le reconnaît, au moyen de la remise à celui-ci, de deux chèques à son ordre tirés sur le Compte bancaire ouvert auprès de LCL GENNEVILLIERS (00566) sis 8 rue Louis CALMEL 92230 GENNEVILLIERS (30002 06246 0000191820 B66), savoir :

Un chèque de montant DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500€) que le cédant s'engage à ne pas remettre à l'encaissement avant le 5 mars 2025 ;

Un chèque de montant SIX MILLE EUROS (6.000€) que le cédant s'engage à ne pas remettre à l'encaissement avant le 5 avril 2025.

Dont quittance

4 - Agrément

Par assemblée générale du 21/10/2024, les associés ont agréé le Cessionnaire et autorisé, sous condition suspensive de la réalisation des présentes, la modification des statuts en vue de prendre en compte les effets de la présente cession.

Le Cédant a justifié de l'agrément accordé à la présente cession de parts.

Monsieur RAGUET Raphael, agissant pour les besoins de la présente cession, en qualité de gérant de la société SCI «3 M » déclare accepter les cessions de parts dont s'agit.

Monsieur RAGUET Raphael déclare, en outre, qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

En vue de l'opposabilité de la cession à la société et conformément à l'article 14 des statuts, la partie la plus diligente fera signifier le présent acte de cession à la Société SCI «3 M ».

5 - Déclarations

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent :

Que leurs noms et prénoms sont bien tel que figurant en tête des présentes et n'ont jamais été modifiés ;

Qu'ils sont nés et mariés comme Indiqué en tête des présentes ;

Qu'ils disposent de la pleine capacité civile, qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation sur les investissements étrangers en France ;

Qu'ils sont domiciliés comme indiqué en tête des présentes.

SH

RB

Le Cédant déclare en outre :

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 ;

Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou liquidation judiciaires, faillite personnelle ou cessation de paiement ;

Qu'il ne fait pas l'objet d'une des mesures de protection des majeurs,

Que la société « .3M. » n'est pas et n'a jamais été assujettie à aucune procédure collective ou de sauvegarde des entreprises ;

Que la société « 3M » n'a jamais effectué d'opérations commerciales de nature à assujettir la société à l'impôt sur les sociétés ;

Que la société est en règle avec toute réglementation applicable en ce qui concerne les biens appartenant à la société et aux installations y étant attachées ;

Que l'immeuble appartenant à la SCI « 3M » n'a jamais été utilisé pour l'exploitation d'une activité relevant des installations classées ou déclarées.

6 - Formalités

Le présent acte sera enregistré à la recette des impôts de Garges les Gonesse (Val d'Oise).

Le Cédant déclare que les parts cédées représentent des apports en numéraire. En conséquence, le Cessionnaire sollicite l'application de l'article 726 du Code général des impôts sur le prix de cession des parts.

Un original des présentes sera déposé au greffe du tribunal de commerce en annexe au registre du commerce et des sociétés de PONTOISE en vue de son opposabilité aux tiers.

Le Cessionnaire fera signifier par acte d'huissier et à ses frais la cession de parts.

Le Cédant déclare que pour l'imposition de ses revenus, il dépend du service des impôts de Garges les Gonesse 95140. Les parts présentement cédées lui appartiennent pour les avoir acquises, lors de la constitution, pour un montant de trois cent quarante euros (340€).

Le Cédant fera son affaire personnelle :

De la déclaration de plus-value 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, 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.

SH

RB

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

Les droits, frais et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'oblige à les acquitter.

7 - Remise de pièces

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu en communication tous les documents relatifs à la société :

- Les documents se rapportant à la constitution de la société et aux modifications statutaires subséquentes ;
- La liste des associés à ce jour ;
- Une copie des procès-verbaux des assemblées générales
- Le bail de location

8 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les soussignés font élection de domicile en leur domicile respectif indiqué en-tête des présentes.

Le Cédant

Le Cessionnaire

Madame GHOBRIAL Sherin

Madame Haimin SHI épouse ZHENG



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
ERMONT
Le 19/12/2024 Dossier 2024 00024307, référence 9504P61 2024 A 04281
Enregistrement : 425 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Quatre cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Quatre cent vingt-cinq Euros