



CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE 4 DECEMBRE

Société civile immobilière au capital de 1 000 €
55 rue des Archives - 75003 PARIS

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 849 159 397

Maître Bérénice FAULCONNIER, avocat au barreau de Rennes, a été mandaté par toutes les parties pour rédiger le présent acte, après qu'il leur ait préalablement donné avis de la possibilité que chacune d'elles soit assistée par un avocat distinct.

En conséquence, après avoir donné lecture de cet acte aux parties et recueilli leurs signatures sur ledit acte, à la date mentionnée ci-après, Maître Bérénice FAULCONNIER le contresigne, avec l'accord des parties. Conformément aux dispositions de l'article 1374 du Code Civil et de l'article 66-3-1 de la loi du 31 décembre 1971, ce contreseing fait foi et atteste qu'il a pleinement informé l'ensemble des parties sur les conséquences juridiques de cet acte, ce que celles-ci reconnaissent, chacune pour ce qui la concerne. L'avocat contresignataire de cet acte a personnellement vérifié l'identité et la capacité des signataires.

Le présent acte est établi, sur 7 pages, plus les pages nécessaires à la constatation du certificat des signatures numériques selon le procédé DocuSign.

Par l'apposition de sa signature sur un exemplaire numérique à l'effet de re-matérialisation pour toute formalité administrative, Maître Bérénice FAULCONNIER atteste de l'intégralité du contenu des présentes.

ENTRE LES SOUSSIGNEES

Mme Emmanuelle VERNOUX

Née le 4 décembre 1965 à ROCHEFORT (17)

Demeurant 2 bis boulevard du Temple - 75011 PARIS

Mariée avec M. Benoît CHEVALIER le 5 juin 2015 à la mairie de PARIS (3^{ème} arr.) sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu le 27 mai 2015 par Me Anne BOUCHER, notaire à LORIENT (56).

Ci-après dénommée le "CEDANT" ou le "VENDEUR"

De première part.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE

Le 07/01/2025 Dossier 2025 00003766, référence 7544P61 2025 A 00630

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Léa LENOIR
Agente des
Finances Publiques

1





La société RES ARTIS

SAS au capital de 1 000 €

Ayant son siège social 55 rue des Archives - 75003 PARIS

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 914 639 695

Représentée par Mme Emmanuelle VERNOUX, Présidente

Ci-après dénommée le "CESSIONNAIRE" ou l'"ACQUEREUR"

De seconde part

LESQUELS, PREALABLEMENT AUX PRESENTES, ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

I - La Société actuellement dénommée "4 DECEMBRE" a été constituée sous la forme d'une société civile immobilière par acte sous seing privé en date du 14 février 2019, ci-après dénommée la "Société",

II - Cette Société présente à ce jour les caractéristiques essentielles suivantes :

Forme : SCI

Dénomination : 4 DECEMBRE

Siège social : 55 rue des Archives - 75003 PARIS

Durée : 99 ans

Objet principal de la Société : gestion patrimoniale immobilière

Immatriculation : Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 849 159 397,

Régime fiscal : Impôt sur le revenu

Règles de transmission des parts sociales : conformément à l'article 23.2 des statuts de la Société, la cession des parts à toutes personnes, même entre associés, entre ascendants, descendants et conjoints, est soumise à la procédure d'agrément.

III - Le capital social s'élève à 1 000 €. Il est divisé en 100 parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune. Les 100 parts sociales sont à ce jour attribuées comme suit :

- Mme Emmanuelle VERNOUX : 90 parts numérotées de 1 à 90
- Société ARCHIVES V (842 333 023 RCS PARIS) : 10 parts numérotées de 91 à 100.

IV - La Société est administrée par la société ARCHIVES V (842 333 023 RCS PARIS), gérante.

V - Après relecture ce jour, en commun et à voix haute, et après modification en tant que de besoin, les soussignés déclarent :

- Que l'ensemble des dispositions qui figurent dans la présente convention reflète strictement leur commune intention, et qu'à défaut, ils refuseraient de le signer ;
- Que le rédacteur de l'acte leur a apporté toutes les explications qu'ils ont sollicitées ou dont ils pensent avoir eu besoin pour se sentir parfaitement éclairés sur les conséquences et la portée juridiques du présent acte ;
- Qu'ils sont parfaitement conscients que la présente convention de cession est un contrat qui les engage fermement et irrévocablement les uns envers les autres et devient, par l'effet des articles 1103, 1104 et 1193 du code civil¹, la loi des parties signataires ;
- Que l'ensemble des dispositions incluses dans la présente forme une convention unique indivisible et indissociable et à ce titre, insusceptible d'exécution partielle.

Les parties précisent que, lorsqu'un terme, mot ou groupe lexical est défini dans le corps de la présente convention et identifié par une majuscule en début de chaque mot, la définition donnée

¹ Code civil, article 1103 : "Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits." Article 1104 : "Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi." Article 1193 : "Les contrats ne peuvent être modifiés ou révoqués que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise."



à ce terme est valable pour chaque occurrence de ce même terme, mot ou groupe lexical dans l'ensemble de l'acte.

Les parties précisent encore que pour les besoins des présentes, les mots CEDANT et CESSIONNAIRE seront utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, indifféremment du nombre effectif de parties, visées aux soussignés. A défaut de précision contraire, ou d'identification nominative des personnes concernées, l'emploi des termes CEDANT et CESSIONNAIRE, même au singulier, renvoie à l'ensemble des parties.

CECI EXPOSE, LES SOUSSIGNES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PARTS SOCIALES CEDEES

Par les présentes, le CEDANT cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, la pleine propriété de QUATRE VINGT DIX (90) parts sociales, numérotées de 1 à 90, au profit du CESSIONNAIRE qui accepte.

A ce jour, la Société n'est frappée d'aucune interdiction ou restriction concernant la réalisation de son objet social.

A ce jour, la Société n'est frappée d'aucune procédure, civile, commerciale ou autre pouvant entraîner une interdiction ou une restriction à la cession du contrôle direct ou indirect des parts sociales composant son capital social.

Le CEDANT déclare que les parts sociales qu'il vend ne font l'objet d'aucun démembrement, droit réel ou sûreté de quelque nature que ce soit au profit de quiconque, et qu'il en a seul la pleine et entière disposition.

ARTICLE 2. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE deviendra propriétaire des parts sociales cédées et en aura la pleine jouissance à compter de ce jour.

Il en aura seul la jouissance par la perception de tous dividendes et autres produits revenant auxdites parts sociales dont y compris ceux susceptibles d'être versés au titre des résultats de l'exercice social en cours.

ARTICLE 3. CONDITIONS GENERALES

Le CESSIONNAIRE sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales cédées.



ARTICLE 4. PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix unitaire, forfaitaire et définitif de DIX EUROS (10 €) par part sociale cédée, soit un prix global de NEUF CENTS EUROS (900 €) pour les 90 parts sociales cédées.

Ce prix est payé ce jour par virement bancaire du CESSIONNAIRE au profit du CEDANT.

ARTICLE 5. COMPTE COURANT

Le CEDANT n'est titulaire à la date de ce jour d'aucune créance sur la Société et n'êtrè redevable d'aucune somme vis-à-vis de la Société.

La Société n'est redevable, ni créancière d'aucune somme vis-à-vis du CEDANT et/ou d'autres sociétés dans lesquelles le CEDANT aurait des intérêts directement ou indirectement.

ARTICLE 6. ORIGINE DE PROPRIETE

Le Cédant est propriétaire des parts sociales cédées pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la Société.

ARTICLE 7. AGREMENT

En vertu des dispositions statutaires rappelées en l'exposé qui précède, la présente cession de parts sociales exige, pour sa réalisation, l'agrément du gérant et la renonciation, par les associés, à leur droit de préemption

Aux termes du procès-verbal des décisions unanimes des associés et de la gérance en date de ce jour, la présente cession de parts sociales visée à l'article 1 des présentes a été autorisée et le droit de préemption purgé.

ARTICLE 8. CAUTION CONSENTIE PAR LE CEDANT

Le CEDANT déclare et atteste maintenir les garanties d'engagement de la Société consenties ; il n'y a donc pas lieu de procéder à une quelconque substitution de garantie, caution, aval ou autres sûretés.

ARTICLE 9. CONVENTION DE GARANTIE

Le CESSIONNAIRE déclare avoir une parfaite connaissance de la situation au point de vue comptable, juridique, fiscal, social... de la Société et dispense donc expressément le CEDANT de toutes déclarations, certifications et renonce expressément à demander au CEDANT une garantie



conventionnelle de passif ou de bilan afin de se couvrir des risques issus des opérations de gestion antérieures à la date de cession.

Le CESSIONNAIRE reconnaît que son attention a été spécialement attirée, notamment par le rédacteur de la convention, sur la portée de cette stipulation non usuelle, voire même rarissime.

ARTICLE 10. AFFIRMATION DE SINCERITE

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 des sanctions encourues en cas d'insuffisance ou de dissimulation du prix, ou d'inexactitude de cette affirmation de sincérité.

ARTICLE 11. DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, le CEDANT déclare :

- Que la Société est passible de l'impôt sur les sociétés,
- Que les parts sociales cédées ne confèrent pas à leur possesseur le droit à jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles,
- Que ces parts sociales sont représentatives de numéraire.

Il sera perçu un droit de 3% liquidé sur le prix de cession augmenté des charges ou sur la valeur réelle si elle est supérieure, auquel s'applique un abattement égal pour chaque part sociale au rapport entre la somme de 900 € et le nombre total de parts sociales de la Société.

Le nombre total de parts sociales composant le capital de la Société est de 100.

Le nombre total de parts sociales cédées de la Société est de 90.

Le prix global de ces 90 parts sociales cédées est de 900 € soit un prix de cession unitaire de 10 €.

Le montant de l'abattement est donc de : $(90 / 100) \times 23\,000 \text{ €} = 20\,700 \text{ €}$

Le montant après application de l'abattement servant à la liquidation des droits de mutation est de :

$(900) \text{ €} - (20\,700) \text{ €} = - 19\,800 \text{ €}$

$- 19\,800 \times 3\% = - 594 \text{ €}$

Le montant des droits d'enregistrement à régler par le CESSIONNAIRE s'élève ainsi à - 594 €.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article 674 du CGI, il sera perçu le droit minimum de perception de droits d'enregistrement de 25 €.



ARTICLE 12. PLUS-VALUES

Le Cédant déclare que la présente cession n'entraîne la constatation d'aucune plus-value en application des dispositions de l'article 150-0 A et suivants du Code général des Impôts.

ARTICLE 13. FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

La présente cession sera signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil ou par transfert sur les registres de la Société.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

ARTICLE 14. FRAIS

Les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par :

- Le CESSIONNAIRE pour les frais et droits se rattachant à la cession qui lui est consentie,
- La Société, pour les frais afférents aux modifications statutaires.

ARTICLE 15. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les Parties élisent domicile en leur siège social et domicile figurant en tête des présentes.

ARTICLE 16. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties reconnaissent que :

- Le présent acte est conclu sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre chaque signature avec le contrat auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;
- Le présent acte a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;
- L'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque l'acte signé électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que (ii) ce procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.



Par procédé de signature électronique DocuSign.

Le 14 décembre 2024 | 11:12 CET

Mme Emmanuelle VERNOUX	Pour RES ARTIS, Mme Emmanuelle VERNOUX
DocuSigned by: <i>Emmanuelle VERNOUX</i> E8D6D49A642F428...	DocuSigned by: <i>Emmanuelle VERNOUX</i> E8D6D49A642F428...

Acte contresigné par Me Bérénice FAULCONNIER
Avocat au barreau de Rennes :

DocuSigned by:

[Signature]

114F8E35FC094EB...

