

**CESSION DE PARTS SOCIALES
S.C.I. 22 PLACE SAINTE ANNE**



ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

↳ **La société PATRI PENHOET**

Société civile au capital de 1 524,49 euros

Dont le siège social est à RENNES (35000) 8 Boulevard de la Tour d'Auvergne

Immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 417 492 261

Représentée aux présentes par son associé et gérant Monsieur Mario PIROMALLI

Ci-après dénommée "Le Cessionnaire",
D'AUTRE PART,

ET

↳ **La société COHNINVEST**

SARL au capital de 21.830 euros

Dont le siège social est 35, Rue de la Chavanne 73 490 la Ravoire

Immatriculée au RCS de Chambéry sous le numéro 495 355 653

Représentée par son gérant Monsieur Philippe COHN

Ci-après dénommée "Le Cessionnaire",
D'AUTRE PART,

ETAT - CAPACITE

Les parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Elles déclarent en outre qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Le vendeur déclare que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition des parts sociales vendues et à la jouissance paisible de ces parts par l'acquéreur.

De plus, le vendeur déclare n'avoir pas consenti de mandat de vente exclusif non expiré ou de promesse concernant les parts, qu'il n'existe aucun obstacle de son chef à la libre disposition des parts vendues, qu'il n'est pas en état de faillite, liquidation judiciaire, cessation des paiements, ni susceptible de l'être et qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuite ultérieure pour profit illicite ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens et qu'il n'est pas frappé par les mesures concernant l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

PREALABLEMENT A LA CESSION DE PARTS SOCIALES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIV :

EXPOSE

I - Présentation de la société « 22 PLACE SAINTE ANNE »

La société « 22 PLACE SAINTE ANNE » est une Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, ayant son siège social 8 Boulevard de la Tour d'Auvergne 35000 RENNES. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 930 088 364, SIRET 930 088 364 00011, Code APE 6820B.

Elle a été constituée sous la forme d'une société civile immobilière aux termes d'un sous seing privé en date à RENNES du 18 juin 2024.

Elle est immatriculée depuis le 19 juin 2024.

Aux termes de l'article 3 des statuts, la société a pour objet :

- ↳ L'acquisition et la propriété de tous biens et droits immobiliers.
- ↳ La gestion, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tout immeuble bâti ou non bâti ainsi que de tous biens et droits immobiliers dont la société peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement.
- ↳ L'édification de toutes constructions en vue de leur gestion ainsi que la transformation, la mise en valeur, la réfection et l'aménagement de celles existantes.
- ↳ L'emprunt des fonds nécessaires et la constitution des garanties y relatives.
- ↳ Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Pour réaliser cet objet ou pour en faciliter la réalisation, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment constituer hypothèques ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

La durée de la société a été fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés intervenue le 19 juin 2123.

La gérance de la société est assurée par Monsieur Mario PIROMALLI.

La société a un exercice social qui commence le 1^{er} janvier de chaque année et finit le 31 décembre.

La société a clôturé son premier exercice social le 31.12.2024.

II – Cession de parts

Aux termes d'un acte en date du 26 juin 2024 enregistré au Service départemental de l'enregistrement de RENNES le 8 août 2024 Dossier 2024 00024053 référence 3504P61 2024 A 03751 la société PATRI PENHOET a cédé au profit de la société ROSARNO 10 parts au prix nominal.

III- Capital social :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000 €), divisé en 1 000 parts sociales d'UN EURO (1 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1 000, attribuées aux associés, savoir :

↳ A Monsieur Mario PIROMALLI :

A concurrence de DIX (10) parts, numérotées de 1 à 10

Ci 10 parts

↳ A la société PATRI PENHOET :

A concurrence de NEUF CENT QUATRE VINGT (980) parts, numérotées de 11 à 990

Ci 980 parts

↳ A la société ROSARNO :

A concurrence de DIX (10) parts, numérotées de 991 à 1 000

Ci 10 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social, soit MILLE (1 000) parts. »

Ces parts sociales sont exemptes de tout nantissement, usufruit, restriction ou privilège quelconques.

La société n'a pas émis d'obligation, aucune part sociale n'a été donnée en location.

La société n'a ni filiale, ni participation.

IV - Régime des cessions et transmissions des parts sociales

Conformément à l'article 18 des statuts, le cédant justifie de l'agrément par la remise du procès-verbal des associés en date du 12 Février 2025.

V - Salariés

Néant.

VI - Fiscalité

La société n'est pas assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Les déclarations fiscales et les règlements de toutes taxes et impôts fiscaux ou parafiscaux ont été régulièrement effectués.

VII – Actifs de la société

Marques – Enseigne – Nom commercial

La société 22 PLACE SAINTE ANNE n'a pas de marque déposée.

VIII - Crédit-bail immobilier et mobilier

La société n'a pas contracté de crédit-bail immobilier.

La société n'a pas contracté de crédit-bail mobilier.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A LA CESSION DE PARTS SOCIALES OBJET DES PRESENTES :

ARTICLE 1 - CESSION DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, la société PATRI PENHOET cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au cessionnaire qui accepte, **CINQ CENTS (500)** parts sociales de 1 euro en pleine propriété lui appartenant dans la société SCI 22 PLACE SAINTE ANNE, portant les numéros 491 à 990.

ARTICLE 2 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Le cédant subroge le cessionnaire dans tous les droits et actions attachés aux parts cédées, sans exception ni réserve, tant contre la société que contre les tiers.

Le cessionnaire est propriétaire des parts cédées à compter du jour de la signature de l'acte et en a la jouissance à compter du **__ février deux mille vingt cinq**

Le cessionnaire jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé conformément à la loi et aux statuts.

Etant précisé, que la cession ne sera rendue opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

En conséquence, le cessionnaire participera ou contribuera à proportion des droits attachés aux parts cédées à compter de la signature du présent acte.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le cédant est propriétaire des parts cédées n° 491 à 990 pour les avoir reçues lors de la constitution de la société en rémunération de son apport.

ARTICLE 4 - PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **CINQ CENT EUROS (500 €)**, soit **UN EURO (1 €)** par part sociale cédée.

ARTICLE 5 - PAIEMENT DU PRIX

Le prix est payé comptant ce jour comme suit :

- La société **COHNINVEST** règle la somme de **CINQ CENT EUROS (500 €)**, euros à la société **PATRI PENHOET**,

↳ Ce que le cédant reconnaît et en délivre bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 6 - COMPTE COURANT DES ASSOCIES

Créance détenue par le cédant

Le compte-courant ouvert au nom du Cédant dans les livres de la société " 22 PLACE SAINTE ANNE" est conservé.

Engagement d'apport en compte courant du cessionnaire

Afin de financer les premiers investissements réalisés par la société, le cessionnaire souscrit l'engagement de verser à première demande du gérant la somme de 500 000 euros.

ARTICLE 7 - ABSENCE DE CONVENTION DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le cessionnaire déclare parfaitement connaître la situation juridique, sociale, environnementale et fiscale de la société et dispense expressément le cédant de lui donner une garantie de l'actif et du passif de ladite société. Le cessionnaire déclare en tant que de besoin faire son affaire personnelle de cette situation et renonce à tous recours de ce chef contre le cédant.

Signature du cessionnaire : _____

ARTICLE 8 - INDIVISIBILITE

Les dispositions du présent protocole sont indivisibles et ne pourront être exécutées séparément.

ARTICLE 9 - NEGOCIATION DE BONNE FOI

Les soussignés déclarent qu'ils ont négocié les présentes dans un esprit de bonne foi et qu'en particulier :

- **S'agissant du cédant** : il a fourni au cessionnaire, dans le cadre des négociations, toutes les informations connues de lui et susceptibles d'avoir une influence sur la décision du cessionnaire.
- **S'agissant du cessionnaire** : il a cherché à s'informer sur les différents aspects comptables, financiers, juridiques, fiscaux, sociaux de la société 22 place sainte Anne.

ARTICLE 10 - EXECUTION DE BONNE FOI

En application d'un principe général du droit français posé dans les dispositions de l'article 1134, alinéa 3, du Code Civil, les soussignés s'engagent à exécuter les présentes de bonne foi et s'obligent à ce qui y est exprimé ainsi qu'à toutes les suites que l'équité, l'usage et la loi leur donnent.

ARTICLE 11 - HONORAIRES ET FRAIS

Tous les frais, droits de mutation et débours de la cession, seront supportés par le cessionnaire qui s'oblige à leur paiement.

Chacune des parties supportera les honoraires de ses conseils.

ARTICLE 12 - DECLARATIONS FISCALES

SUR LES IMPOTS

Le cédant déclare qu'il dépend pour les Impôts du SIE DE RENNES.

PLUS-VALUES

Le cédant reconnaît avoir été informé de la législation fiscale concernant les impôts sur les plus-values réalisées à l'occasion de la présente cession.

Le prix de cession étant égal au montant de la souscription, la présente vente ne dégage aucune plus-value taxable.

ENREGISTREMENT

Les droits de cession de droits sociaux seront dus au taux de 5 %, exigibles lors de l'enregistrement de ladite cession devant intervenir dans le mois du présent acte.

ARTICLE 13 - DECLARATIONS GENERALES

1° - Les représentants du cédant et du cessionnaire déclare :

☞ Qu'ils sont de nationalité française.

☞ Qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites.

☞ Qu'ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection prévu par la loi concernant les incapables majeurs ; ni avoir fait et ne font l'objet d'aucune mesure, de protection prévues par les articles 425 et suivants du code civil ; qu'aucune instance ou mesure de protection dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à ce sujet dans le répertoire civil.

☞ Qu'ils ont la qualité de résident en France au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

☞ Qu'ils n'ont jamais été en état de faillite, de redressement ou de liquidation judiciaire ; ni demandé le bénéfice d'un règlement amiable et n'ont jamais usé de la procédure de suspension provisoire des poursuites.

2° - Le représentant du cédant déclare :

☞ Qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies.

☞ Que les parts cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement. Le cédant garantit au cessionnaire la libre jouissance des parts cédées (articles 1625 et 1628 du code civil).

Et plus généralement n'être frappé d'aucune mesure restreignant leur pouvoir de céder et de se dessaisir librement des parts sociales cédées et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre disposition desdites parts, notamment par suite de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

☞ Que la société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires ou de procédure de sauvegarde.

↳ Que la société émettrice des parts cédées n'a jamais été l'objet de poursuites de quelque nature que ce soit.

↳ Que la société émettrice n'est intéressée par aucune instance judiciaire, tant en qualité de demandeur à l'action qu'en qualité de défendeur en ce qui concerne la propriété des actifs et notamment qu'aucun litige ne l'oppose à l'Administration.

3° - Le représentant du cessionnaire déclare :

↳ Que les statuts de la société et tous les documents comptables à la marche des affaires sociales lui ont été communiqués ou mis à sa disposition par la gérance.

↳ Qu'il accepte la situation de la société dans tous ses éléments actifs et passifs.

ARTICLE 14 - FORMALITES DE PUBLICITE

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

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

↳ Le cédant : en son siège social comme précisé en tête des présentes.

↳ Le cessionnaire : en son siège social et en son domicile comme précisé en tête des présentes.

Chaque partie pourra changer l'adresse et sa domiciliation à tout moment à condition d'en informer les autres parties par lettre recommandée ordinaire ou électronique avec accusé de réception.

Toutes les notifications devront être réalisées sous forme recommandée ordinaire ou électronique avec accusé de réception à chaque soussigné en son domicile ou siège social énoncé en tête des présentes.

ARTICLE 16 - REDACTION ASSISTANCE – INTERVENTION DES CONSEILS

Le rédacteur des présentes et conseil du cédant est la SELASU CABINET MILIN, représentée par Maître Pierre-Yves MILIN, Avocat, 62 rue Victor Basch à VANNES (56000).

Le conseil du cessionnaire est Me Nicolas MELOT avocat au barreau de RENNES.

ARTICLE 17 - SIGNATURE PAR VOIE ELECTRONIQUE

Il est expressément convenu que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil, et plus particulièrement par l'article 1375 dudit Code, l'établissement d'un original de la présente

convention par PARTIE ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par ladite PARTIE.

Les Parties reconnaissent et acceptent que (i) la présente convention est signée par voie de signature électronique via la plateforme YOUSIGN® en application des articles 1367 et suivants du Code civil, (ii) que la transmission électronique dudit acte ainsi signé vaudra preuve, entre elles, de son existence, de son origine, de sa réception et de son intégrité (iii).

En conséquence de ce qui précède, les Parties reconnaissent et acceptent que le présent acte portera la date de sa signature par le dernier des signataires.

LE CEDANT

LE CESSIONNAIRE

| | |
|---|---|
| <p><u>La société PATRI PENHOET</u> <u>Représentée par Monsieur Mario</u> <u>PIROMALLI</u></p> <p><i>Mario PIROMALLI</i> <small>✓ Confirmé le 14/02/2025</small></p> <p>RENNES</p> <p>Signé le 14-02-2025</p> | <p><u>La société COHNINVEST</u> <u>Représentée par Monsieur Philippe</u> <u>COHN</u></p> <p><i>Philippe COHN</i> <small>✓ Confirmé le 14/02/2025</small></p> <p>Philippe COHN</p> <p>Signé le 14-02-2025</p> |
|---|---|

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES

Le 21/02/2025 Dossier 2025 00006078, référence 3504P61 2025 A 01071

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

