

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- 1°) Monsieur Sébastien RAVISCIONI, né à SAINT-MANDE (Val de Marne), le 21 juillet 1977, époux de Madame Eléonore, Lucie REBOUL, née à MONTREUIL (Seine Saint Denis), le 10 mars 1973, domicilié à SERIGNAN (Hérault), boulevard Général de Gaulle, n°11,

Marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de Villeneuve les Béziers le 3 juillet 2004, sans changement depuis lors ainsi déclaré, de nationalité française.

- 2°) Monsieur Christian, Roger FAROUX, né à REIMS (Marne), le 4 juin 1979, époux de Madame Patricia GOMES, née à LACAUNE (Tarn), le 30 juillet 1969, domicilié à BEZIERS (Hérault), rue Raspail, n°2.

Marié sous le régime de la séparation de biens suivant un contrat de mariage reçu le 11 septembre 2015 par Maître Matthias GABARRON, notaire à Béziers, préalablement à son union célébrée à la Mairie de Sauvian le 28 novembre 2015, sans changement depuis lors ainsi déclaré, de nationalité française.

- 3°) Madame Aurélie, Martine, Laure FISSOT, née à BEZIERS (Hérault), le 20 août 1980, célibataire majeure non liée par un pacte civil de solidarité, domiciliée à BEZIERS (Hérault), avenue Auguste Albertini, n°20, de nationalité française.

**Ci-après dénommés "le Cédant",
D'une part,**

ET

- 1°) La Société "Maître Cube", Société par Actions Simplifiée au capital de dix mille euros, dont le siège social est à BEZIERS (Hérault), Place des Alliés, n° 1 bis, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 930 639 091,

Représentée par Monsieur Christian FAROUX, président régulièrement nommé à cette fonction et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- 2°) La Société "SynerGie", Société par Actions Simplifiée au capital de cinq cent soixante six mille cinq cent trente cinq euros, dont le siège social est à BEZIERS (Hérault), Place des Alliés, n° 1 B, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 931 249 288,

Représentée par Monsieur Frédéric BALSEGUR, président régulièrement nommé à cette fonction et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

**Ci-après dénommées "le Cessionnaire",
D'autre part,**

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à Béziers du 6 décembre 2023, il existe une Société Civile Immobilière dénommée "A COTE", au capital de neuf cents (900 €), divisé en neuf cents (900) parts d'un euro (1 €) chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé à BEZIERS (Hérault), rue Raspail, n° 2, et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 982 548 133, pour une durée de 99 ans expirant le 10 décembre 2122.

La Société "A COTE" a pour objet principal :

- l'acquisition au moyen d'achat ou d'apport, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers ;
- l'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires ;
- exceptionnellement l'aliénation des immeubles, notamment au moyen de vente, échange ou apport en société ;
- et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter la réalisation, à condition toutefois, d'en respecter le caractère civil.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Christian FAROUX.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

- Monsieur Sébastien RAVISCIONI,
Propriétaire de trois cents parts, ci----- 300 parts
- Monsieur Christian FAROUX,
Propriétaire de trois cents parts, ci----- 300 parts
- Madame Aurélie FISSOT,
Propriétaire de trois cents parts, ci----- 300 parts

Le Cédant possède dans cette Société neuf cents (900) parts sociales d'un euro (1 €) chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder la totalité des neuf cents (900) parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE

La présente cession de parts est soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où :

Paraphe



Paraphe



Paraphe



Paraphe



Paraphe



- elle concerne la cession de la majorité des parts de la société civile immobilière "A COTE",
- le patrimoine de la Société est constitué par une unité foncière dont la cession serait soumise au droit de préemption,
- la Société n'est pas constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

En conséquence, la déclaration préalable prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au maire de la commune de Béziers où est situé le bien, par lettre recommandée en date du 27 septembre 2024, dont une copie et l'avis de réception sont demeurés annexés aux présentes après mention.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par courrier en date du 8 octobre 2024, demeuré ci-annexé.

La cession desdites parts peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

CESSION DE PARTS

Par les présentes, Messieurs Sébastien RAVISCIONI, Christian FAROUX et Madame Aurélie FISSOT cèdent et transportent, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, aux Sociétés "Maître Cube", ce qui est accepté par Monsieur Christian FAROUX ès qualités, et "SynerGie", ce qui est accepté par Monsieur Frédéric BALSEGUR ès qualités, neuf cents (900) parts sociales d'un euro (1 €) chacune, numérotées de 1 à 900, leur appartenant dans la Société, savoir:

- Monsieur Sébastien RAVISCIONI à la Société "Maître Cube",
Trois cents parts, numérotées 1 à 300, ci----- 300 parts
- Monsieur Christian FAROUX à la Société "Maître Cube",
Trois parts, numérotées 301 à 303, ci-----3 parts
- Monsieur Christian FAROUX à la Société "SynerGie",
Deux cent quatre vingt dix sept parts, numérotées 304 à 600, ci----- 297 parts
- Madame Aurélie FISSOT à la Société "SynerGie",
Trois cents parts, numérotées 601 à 900, ci ----- 300 parts

Le Cessionnaire devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour.

REMISE DE PIECES

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TROIS MILLE SIX CENT TRENTE TROIS EUROS 34 CTS (3.633,34 €), soit quatre euros 037 cts (4,037 €) par part sociale, que le Cessionnaire a payé comptant au Cédant, qui le reconnaît et lui en donne quittance sous réserve de l'encaissement du chèque, savoir :

- la Société "Maître Cube" à Monsieur Sébastien RAVISCIONI,
Mille deux cent onze euros 10 cts, ci-----1.211,10 €
- la Société "Maître Cube" à Monsieur Christian FAROUX,
Douze euros 111 cts, ci----- 12,111 €
- la Société "SynerGie" à Monsieur Christian FAROUX,
Mille cent quatre-vingt-dix-huit euros 989 cts, ci ----- 1.198,989 €
- la Société "SynerGie" à Madame Aurélie FISSOT,
Mille deux cent onze euros 10 cts, ci-----1.211,10 €

Le prix ci-dessus stipulé a été fixé conventionnellement entre le Cédant et le Cessionnaire forfaitairement et transactionnellement. A ce sujet, le Cessionnaire déclare bien connaître la consistance passive et active de la société et en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition préalablement au présent protocole.

GARANTIE DE PASSIF

D'un commun accord entre les parties, aucune garantie d'actif et de passif ne sera mise à la charge du Cédant, ce qui est expressément accepté par le Cessionnaire.

AGREMENT DE LA CESSION

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article dix des statuts.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 3 décembre 2024, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer les Sociétés "Maître Cube" et "SynerGie", Cessionnaire, en qualité de nouvelles associées. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article huit-un des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la cession sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

Le Cédant déclare que :

- les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- la Société "A COTE" n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- la Société "A COTE" n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires,
- il n'a donné aucune garantie personnelle, de quelque sorte que ce soit, au profit d'un créancier de la société, et notamment qu'il ne s'est pas porté caution pour le paiement d'une dette ou d'une obligation de la société,
- la Société "A COTE" ne lui doit aucune somme, de quelque sorte que ce soit, notamment au titre de compte courant d'associé.

Le Cessionnaire déclare que :

- il n'est pas, et n'a jamais été, en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement ou redressement judiciaire,
- il n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions et qu'il a tous pouvoirs pour intervenir aux présentes.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne que :

- leur état civil est conforme à celui qui est en tête des présentes,
- ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


- ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

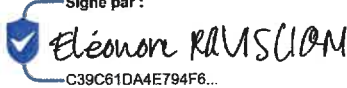
ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

Le Cédant est propriétaire des parts objet des présentes pour les avoir reçues en contrepartie de l'apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Ce sont des biens propres concernant Monsieur Christian FAROUX et Madame Aurélie FISSOT, et des biens communs concernant Monsieur Sébastien RAVISCIONI.

Aux présentes intervient Madame Eléonore RAVISCIONI, conjointe commune en biens de Monsieur Sébastien RAVISCIONI, qui, en application de l'article 1424 du Code civil, déclare donner, sans restriction, son consentement à la cession de parts qui précède et autoriser Monsieur Sébastien RAVISCIONI à percevoir le prix ci-après stipulé.

*Signature de Madame Eléonore RAVISCIONI
"Bon pour accord de cession"*

Signé par :

C39C61DA4E794F6...

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare que la Société "A COTE" est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est :

- 9 Avenue Pierre Verdier, 34500 Béziers concernant Monsieur Sébastien RAVISCIONI,
- 9 Avenue Pierre Verdier, 34500 Béziers concernant Monsieur Christian FAROUX,
- 9 Avenue Pierre Verdier, 34500 Béziers concernant Madame Aurélie FISSOT.

- que le prix de cession est de quatre euros 037 cts (4,037 €) par part cédée,

- que le prix de souscription était d'un euro (1 €) par part,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Le Cédant déclare en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts :

- que les droits sociaux cédés ne sont pas afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;
- que les participations cédées ne confèrent pas au Cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;
- que le Cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du Cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de BEZIERS concernant Monsieur Sébastien RAVISCIONI, BEZIERS concernant Monsieur Christian FAROUX et BEZIERS concernant Madame Aurélie FISSOT, qu'il a souscrit les parts présentement cédées pour un montant d'un euro (1 €) par part et qu'il fera son affaire personnelle, au titre des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux, des déclarations et du paiement de la taxation et des prélèvements sociaux s'y rapportant, sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier, le cas échéant.

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

PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

La Société a déployé un plan de mise en conformité au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (RGPD) et se conforme aux autres législations applicables en matière de traitement de Données Personnelles.

La Société a mis en place des politiques de confidentialité, des notices d'information et des formulaires de consentement couvrant l'ensemble des traitements qu'elle met en oeuvre, documente régulièrement sa conformité au RGPD, a mis en oeuvre une politique de conservation des Données Personnelles conforme aux législations applicables, le cas échéant, réalise des transferts de Données Personnelles en dehors de l'EEE en conformité avec les législations applicables et dispose, conformément à l'article 32 du RGPD, de mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque pour les Données Personnelles qu'elle traite (en tant que responsable de traitement et de sous-traitant).

Paraphe
AF

Paraphe
AF

Paraphe
AF

Paraphe
SR

Paraphe
FB

Aucune violation de Données Personnelles impliquant la Société (en tant que responsable de traitement ou sous-traitant) n'a eu lieu dans les trois (3) années précédant la date de réalisation de la présente cession.

Le Cédant s'engage à indemniser le Cessionnaire de tout préjudice subi par le Cessionnaire et/ou la Société du fait de transferts de Données Personnelles réalisés en violation du RGPD.

FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

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

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 par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FRAIS

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige, à l'exception de ceux concernant la modification des statuts qui seront supportés par la Société "A COTE".

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile chacune en leur demeure respective.

DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Les parties conviennent de procéder chacune, tour à tour, à la signature du présent acte par signature électronique par l'intermédiaire du prestataire DocuSign ® (via le site internet : www.docusign.fr), tiers de confiance titulaire des certifications eIDAS et ETSI et du Visa de sécurité délivré par l'ANSSI, dont la plate-forme permet la remise d'un exemplaire numérique des présentes à chacune des parties, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent acte, conformément aux lois et règlements relatifs à la signature électronique.

Les parties s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que la signature manuscrite et reconnaissent qu'elle confère date certaine à la date attribuée par le service DocuSign ® : www.docusign.com

Les parties donnent leur accord pour que la signature soit faite par voie électronique à partir des adresses électroniques qu'elles auront préalablement communiquées

Les parties reconnaissent et garantissent qu'elles disposent de la maîtrise exclusive du numéro de téléphone portable et du compte e-mail qu'elles ont elles-mêmes indiqués, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Les parties s'engagent à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent acte soit apposée personnellement ou par son représentant dûment habilité aux fins de signature des présentes.

En application de l'article 1375 du code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et que le procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

Chacune des parties :

- Déclare avoir été informée par les rédacteurs des présentes des dispositions légales et réglementaires relatives à l'écrit et à la signature électroniques, notamment des articles 1366 et 1367 du code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 ;
- Accepte que la signature électronique soit utilisée pour l'exécution des présentes par ses signataires ;
- Déclare que le processus d'établissement et de signature du présent acte sous forme électronique s'effectue en pleine connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions générales d'utilisation telles que figurant sur le site internet www.docusign.fr, dont elle reconnaît avoir pris connaissance, et des lois et règlements relatifs à la signature électronique ;
- Déclare que le processus d'établissement et de signature du présent acte sous forme électronique garantit que ledit acte est établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et que la signature électronique

Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


utilisée consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre le signataire, la signature électronique, et l'acte auquel elle s'attache, conformément aux articles 1366 et 1367 du code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique ;

- Déclare que la signature électronique apposée est conforme au régime fixé par le règlement de l'Union européenne n° 910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS) ;
- Reconnaît que la responsabilité des rédacteurs des présentes ne saurait être engagée au titre (i) du choix par les parties de recourir à l'établissement et à la signature des présentes sous la forme électronique, (ii) du choix par les parties de la plate-forme DocuSign et des processus d'établissement et de signature de l'acte utilisés, et, (iii) plus généralement, de toute contestation relative à la force probante du présent écrit électronique et des signatures y apposées ;
- Renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit qu'elle pourrait avoir d'intenter toute action ou demande en justice directement ou indirectement liée à la fiabilité dudit processus de signature électronique.

Les présentes feront foi de l'écriture et de la signature des parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause, et entreront en vigueur à compter de ce jour.

Fait à BEZIERS
Le 3 décembre 2024

Le Cédant

Le Cessionnaire

Signé par :


1631B7EA1F4C421...

Signé par :


A82FC7096DFE4CF...

Signé par :


15EEA8E4A56C49B...

Signé par :


A3FA2DB420D4467...

Signé par :


A82FC7096DFE4CF

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
BEZIERS 2

Le 10/01/2025 Dossier 2025 00000906, référence 3404P04 2025 A 00042
Enregistrement : 182 € Penalités : 18 €
Total liquidé : Deux cents Euros
Montant reçu : Deux cents Euros