

**CESSION DE PARTS SOCIALES
DE LA SCI 2BL IMMO**

Entre les soussignés :

M. Kamal LAHLOU

Né le 01/01/1983 à Ouled M'Hamed
De nationalité française
Demeurant 160 av Albert Sarraut 93290 Tremblay-en-France

*Ci-après dénommé le « Cédant »
d'une part,*

ET

Mme Bouchra BELHAJ

Née le 16/03/1984 à Oujda (Maroc)
De nationalité belge

*Ci-après dénommé le « Cessionnaire »
d'autre part.*

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Aux termes de statuts, il existe une Société civile immobilière dénommée **2BL IMMO**, au capital de 1000 euros, divisé en 1000 parts sociales de 1 euros chacune, dont le siège est situé 160 av Albert Sarraut, 93290 Tremblay-en-France, **RCS Bobigny 892 731 571**.

La SCI est propriétaire d'un unique bien immobilier sis 75 avenue Franklin Roosevelt 77290 Mitry-Mory acquis via un emprunt immobilier de 15 ans contracté en 2021 auprès de LCL et restant à courir pour environ 11 ans jusqu'en juin 2036

Le cédant décide de céder la SCI selon les modalités suivantes.

Le cessionnaire prenant à sa charges l'obligation pour la SCI de rembourser l'emprunt restant d'environ 11 ans.

La SCI 2BL IMMO est soumis au régime de l'IR/Revenus fonciers.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, **M. Kamal LAHLOU cède** et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière et dans les conditions fixées au présent contrat, à **Mme Bouchra BELHAJ** qui accepte, **la pleine propriété de 500 parts sociales n°1 à 500** lui appartenant de la SCI 2BL IMMO.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Le Cessionnaire sera propriétaire des 8 parts cédées et en aura la jouissance à compter de ce jour. Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

Article 3 - Remise des pièces

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire des statuts de la Société, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par le Gérant,
- un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la Société dont les parts sont présentement cédées ;
- les comptes sociaux ;
- l'ensemble des relevés bancaires de la SCI depuis sa création ;
- l'avis de Taxe foncière 2024 ;
- l'acte notarié d'acquisition du bien immobilier par la SCI ;
- tous les justificatifs de l'emprunt immobilier LCL.

Article 4 - Prix et modalités de paiement

La présente cession de parts est consentie et acceptée moyennant le **prix total de 36 890 euros** pour les **500 parts cédées** (soit 73,78 € par part).

Cette somme sera payée comptant, dans un délai de 30 jours à compter de la présente cession, au moyen de la remise par le Cessionnaire au Cédant d'un chèque ou virement bancaire.

Le Cédant lui en donne bonne et valable quittance.

Article 5 - Agrément de la cession des Parts sociales

Par une assemblée générale extraordinaire, la collectivité des associés :

- d'une part, a agréé la présente cession ;
- et, d'autre part, autorise la modification des statuts corrélative.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

1. Les soussignés de première et seconde part déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus, spécialement qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou de déconfiture.

2. Le soussigné de première part déclare :

- qu'il est résident français ;
- 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 gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement ;
- et 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.

Article 7 - Origine de propriété :

Les Parts cédées appartiennent à M. Kamal LAHLOU, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la SCI.

Article 8 - Formalités de publicité

La présente cession sera rendue opposable à la Société par transfert sur les registre de la Société, tenu au siège social, ainsi que le prévoit les statuts, conformément aux dispositions de l'article 1865, alinéa 1 du Code civil.

La gérance de la Société se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité afin de rendre la cession opposable à la Société et aux tiers.

Article 9 - Enregistrement

Les parties déclarent que la présente cession porte sur des parts de société à prépondérance immobilière (CGI art. 726, I-2°) ;

Pour la perception des droits d'enregistrement, le cédant :

- atteste que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société ;
- déclare que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société.

Les parties déclarent en outre que

- les parts 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 CGI ;
- que le cessionnaire n'a pas acquitté ni ne s'engage à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la Société dont les parts sont cédées.

Article 11 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare que pour l'imposition de ses revenus, il dépend du Service des impôts de Livry Gargan (93).

Les parts présentement cédées lui appartiennent pour les avoir acquises dans les conditions rappelées ci-dessus pour un montant total de 500 euros.

Le Cédant fera son affaire personnelle, au titre des éventuelles plus-value immobilières privées :

- de la déclaration de plus-value (formulaire n° 2048-M-SD) 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 (formulaire 2042 C, case 3VZ), 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.

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

Article 12 - Affirmation de sincérité

Lu et approuvé par les parties soussignées qui 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.

Article 13 – Frais

Les frais et droits des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le Cessionnaire, qui s'y oblige.

Fait à Tremblay-en-France

M. Kamal LAHLOU
Cédant

Mme Bouchra BELHAJ
Cessionnaire