

CESSION DE PARTS DE SOCIETE CIVILE **IMMOBILIERE**

A la requête de :

1°) La Société dénommée **DC CONSULTING ET MEDIATISATION**, Société à responsabilité limitée au capital de 178.000,00 €, dont le siège est à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011), 6 rue Pihet, identifiée au SIREN sous le numéro 490.719.580 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par son gérant, Monsieur Benoît Chevreau de Montléhu, domicilié à 67200 STRASBOURG, 39 rue Titien, ce dernier ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 223-18 du Code de commerce.

Ci-après dénommée aux présentes sous le vocable le **CEDANT**.

D'UNE PART

2°)

a) Madame Charlotte **DAMBACH**, danseuse, domiciliée à 67300 SCHILTIGHEIM, 37 rue de Vendenheim.

Née à STRASBOURG (67000) le 29 décembre 1986.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

b) Monsieur Xavier **DAMBACH**, enseignant, domicilié à 67000 STRASBOURG, 7 place des Bateliers.

Né à STRASBOURG (67000) le 6 mars 1989.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

c) Madame Ariane **DAMBACH**, psychomotricienne, domiciliée à 67200 STRASBOURG, 19 rue des Pigeons.

Née à STRASBOURG (67000) le 29 janvier 1992.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE**.

D'AUTRE PART

DÉCLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

Paraphe


DS


Paraphe


Paraphe


Paraphe


Paraphe


- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

Désignation de la société

Aux termes d'un acte de statuts sous seing privé en date à STRASBOURG du 30 janvier 2003, enregistré au SIE de SCHILTIGHEIM en date du 6 février 2003, sous bordereau n° 2003/66, Case n° 2, Extrait 578, il a été constitué une Société Civile Immobilière dont les principales caractéristiques actuelles sont les suivantes :

- dénomination : "37 RUE DE VENDENHEIM",
- forme : Société Civile Immobilière,
- capital social : 1.500,00 Euros, divisé en 150 parts sociales de 10 euro chacune, numérotées de 1 à 150.
- siège social : 67300 SCHILTIGHEIM, 37 rue de Vendenheim.
- objet :
 - l'acquisition et la gestion, la location, l'administration de tous biens immobiliers et mobiliers ;
 - et toute opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil ;
 - l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet et plus particulièrement l'opération suivante : l'acquisition, puis la gestion patrimoniale de l'immeuble 37 rue de Vendenheim.
- durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés,
- exercice social : du premier janvier au trente et un décembre,
- Immatriculation : n° 445.229.859 RCS STRASBOURG.

Paraphe
BCDM

DS
CD

Paraphe
XD

Paraphe
AD

Paraphe
UD

Paraphe
Dd

- Gérant : Monsieur Yves DAMBACH, domicilié à SCHILTIGHEIM (67300) 37 rue de Vendenheim.

Les comparants déclarent en outre que la société « SCI 37 RUE DE VENDENHEIM » n'a pas opté pour l'assujettissement de ses résultats à l'impôt sur les sociétés,

- et que les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité, ont subi deux modifications suite à deux cessions de parts sociales reçues par Maître Patrick METZ, notaire à ROESCHWOOG, en date des 6 novembre 2010 et 21 septembre 2012.

Répartition du capital social

Les parts sociales composant le capital social se trouvent actuellement réparties comme suit entre les associés, savoir :

- Monsieur Yves DAMBACH : 67 parts sociales numérotées de 1 à 67,
- Madame Danielle DAMBACH née KAPFER : 67 parts sociales numérotées de 76 à 142,
- la société DC CONSULTING ET MEDIATISATION : 16 parts numérotées de 68 à 75 et de 143 à 150.

Clause d'agrément

Aux termes de l'article 9-4 des statuts, la cession des parts est réglementée de la manière suivante, savoir :

« Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement des associés représentant plus des trois quarts du capital social ».

Patrimoine sociétaire

I. Actif immobilier :

La « SCI 37 RUE DE VENDENHEIM » est propriétaire des lots de copropriété n°2, 3, 4, 5, 6 et 7 dépendant de l'immeuble sis :

COMMUNE DE SCHILTIGHEIM 37 rue de Vendenheim

cadastéré :

section 41 n° 48/004 – Rue de Vendenheim – 2,27 ares.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

II. Passif social :

Le seul passif actuel de la « SCI 37 RUE DE VENDENHEIM », à l'exception du passif courant pour la gestion des biens sociaux, comprend uniquement :

a) le solde restant dû au titre du prêt contracté par la « SCI 37 RUE DE VENDENHEIM » auprès de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL, d'un montant en principal initial de 550.000,00 euros,

précision étant faite que le solde en capital au titre dudit prêt s'élevait, à la date du 31 décembre 2023, à 135.997,00 euros,

b) le solde restant dû au titre du compte courant d'associé ouvert au nom de Monsieur Yves DAMBACH pour un montant de 176.797,00 Euros,

Paraphe
BCDM

DS
CD

Paraphe
XD

Paraphe
AD

Paraphe
UD

Paraphe
Dd

c) le solde restant dû au titre du compte courant d'associé ouvert au nom de Madame Danielle DAMBACH née KAPFER pour un montant de 1.466,00 Euros.

Soit un montant total de dettes auprès des établissements de crédit et auprès des associés de 312.794,00 Euros.

Compte tenu de l'actif et du passif de la société susvisé ainsi que du caractère minoritaire des parts cédées, les parties ont convenu d'une valorisation forfaitaire des parts à MILLE EUROS (1 000,00 EUR) la part.

CECI EXPOSE, il est passé aux conventions objets des présentes, ce qui a lieu comme suit :

CESSION DE PARTS

La société DC CONSULTING ET MEDIATISATION, par son représentant, cède par les présentes, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière,

- à Madame Charlotte DAMBACH, qui déclare accepter, la pleine propriété de SIX (6) parts, numérotées de 68 à 73,
 - à Monsieur Xavier DAMBACH, qui déclare accepter, la pleine propriété de CINQ (5) parts, numérotées 74, 75 et 143 à 145,
 - à Madame Ariane DAMBACH, qui déclare accepter, la pleine propriété de CINQ (5) parts, numérotées de 145 à 150.
-

Les parts cédées ne sont pas représentées par des certificats ; leur titre résulte exclusivement desdits statuts.

Au moyen de la cession, le cédant subroge chaque **CESSIONNAIRE**, qui accepte, dans tous ses droits, actions et obligations envers la « SCI 37 RUE DE VENDENHEIM », tels qu'attachés aux parts sociales cédées.

Chaque **CESSIONNAIRE** 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 à lui cédées.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Chaque **CESSIONNAIRE** est propriétaire des parts à lui cédées à compter de ce jour et en a la jouissance à compter du même jour par la possession réelle, et ce ensemble avec toutes conséquences de droit en résultant.

PRIX

a) Cession à Madame Charlotte DAMBACH

La cession des parts sociales de la société SCI 37 RUE DE VENDENHEIM est consentie par DC CONSULTING ET MEDIATISATION et acceptée par Madame Charlotte DAMBACH moyennant le prix de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR),

le susdit prix de vente étant payé dès avant la signature du présent acte en la comptabilité du **CEDANT**.

DONT QUITTANCE

Paraphe
BDM

DS
CD

Paraphe
XD

Paraphe
AD

Paraphe
UD

Paraphe
Dd

b) Cession à Monsieur Xavier DAMBACH

La cession des parts sociales de la société SCI 37 RUE DE VENDENHEIM est consentie par DC CONSULTING ET MEDIATISATION et acceptée par Madame Charlotte DAMBACH moyennant le prix de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR),
le susdit prix de vente étant payé dès avant la signature du présent acte en la comptabilité du **CEDANT**.

DONT QUITTANCE**c) Cession à Madame Ariane DAMBACH**

La cession des parts sociales de la société SCI 37 RUE DE VENDENHEIM est consentie par DC CONSULTING ET MEDIATISATION et acceptée par Madame Charlotte DAMBACH moyennant le prix de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR),
le susdit prix de vente étant payé dès avant la signature du présent acte en la comptabilité du **CEDANT**.

DONT QUITTANCE**GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF**

Le susdit prix de cession a été fixé en considération des éléments actif et passifs de la « SCI 37 RUE DE VENDENHEIM », résultant des comptes annuels de la « SCI 37 RUE DE VENDENHEIM » pour l'exercice 2023, établis par le Cabinet KAUFFMANN, société d'expertise comptable, dont le siège est à 68910 LABAROCHE, 677b Les Vieux Champs, sur treize (13) pages numérotées de 3/16 à 15/16,

lesquels documents demeurent ci-joints.

Déclarations :

Le **CEDANT** déclare :

- que la société n'a pris aucun engagement réel ou potentiel et n'encourt pas ou n'a pas encouru de charges autres que celles résultant de la gestion normale et courante des biens sociaux,
- que ces biens sont gérés selon les usages et conformément à la réglementation en vigueur,
- que la société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution ou aval et n'a pris aucun engagement autre que le susdit prêt et qu'au surplus il n'existe aucun passif qui ne soit comptabilisé ou provisionné,
- que les parts présentement cédées ne sont ni nanties ni saisies, et plus généralement qu'elles sont libres de tous privilège ou restriction affectant le droit de disposition du cédant,
- que la société est à jour de ses obligations fiscales,
- que la société n'a, avec des co-contractants ou des tiers quelconques, d'autres engagements que ceux résultant des comptes annuels susvisés,
- qu'aucune procédure n'est actuellement pendante contre la société, ou à la demande de celle-ci,
- et que la société n'a fait et ne fait l'objet d'aucune procédure de redressement ou de liquidation judiciaire et n'est pas en état de cessation de paiements.

COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Les parties déclarent qu'il n'existe aucun compte-courant au nom du **CEDANT**.

AGREMENT DES ASSOCIES

Aux présentes interviennent :

Paraphe
BCDM

DS
CD

Paraphe
XD

Paraphe
AD

Paraphe
YD

Paraphe
Dd

Monsieur Yves **DAMBACH**, responsable commercial, et Madame Danielle Bernadette née **KAPFER**, professeur des écoles, domiciliés ensemble à SCHILTIGHEIM (67300), 37 rue de Vendenheim.

Monsieur est né à STRASBOURG (67000), le 14 novembre 1959,

Madame est née à STRASBOURG (67000), le 5 février 1959,

seuls autres associés de la « SCI 37 RUE DE VENDENHEIM », lesquels donnent leur agrément à la présente cession de parts.

DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Monsieur Yves DAMBACH, en sa qualité de gérant de la « SCI 37 RUE DE VENDENHEIM », déclare aux parties, qu'il accepte la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, ne sera opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés.

FORMALITES AU GREFFE DU TRIBUNAL

La formalité de dépôt au greffe du tribunal d'une copie du présent acte sera effectuée par tout porteur d'une copie des présentes aux frais des **CESSIONNAIRES**.

MISE A JOUR DES STATUTS

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

DECLARATIONS FISCALES

ENREGISTREMENT

Le droit d'enregistrement dû à raison de la présente cession est à la charge des **CESSIONNAIRES**, qui s'obligent, chacun pour sa part, à son paiement.

En conséquence, la présente cession est soumise au droit d'enregistrement, au taux ordinaire de 5% prévu à l'article 726 I. 2° du Code Général des Impôts, compte-tenu du fait que la Société est, ainsi que déclaré par les parties, une société à prépondérance immobilière.

Calcul des droits :

16.000 euros x 5 % = 800,00 euros.

PLUS-VALUES

Le cédant déclare :

- être assujetti à l'impôt sur les Sociétés,
- avoir son siège social comme indiqué en tête des présentes,
- et dépendre pour la déclaration de ses résultats du Service des Impôts dont dépend son siège social.

Paraphe DS
BCDM CD

Paraphe
XD

Paraphe Paraphe
AD UD

Paraphe
Dd

DECLARATIONS

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- ne pas avoir fait ni faire l'objet d'une mesure telle que redressement ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare 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**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge des **CESSIONNAIRES**, chacun pour un tiers à l'exception des droits d'enregistrement dus par chacun d'eux pour sa quote-part.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties 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 être informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Benoît Chevreau de Montléhu

9/11/2024

Signé par :

Benoît Chevreau de Montléhu

B46A7626E2474AA...

Charlotte Dambach

9/11/2024

DocuSigned by:

Charlotte Dambach

B9359FBDA8834D9...

Xavier DAMBACH

9/11/2024

Signé par :

Xavier DAMBACH

C220F6489A2C41D...

Ariane DAMBACH

9/11/2024

Signé par :

Ariane Dambach

5CF8A06711184F9...

Yves DAMBACH

9/11/2024

Signé par :

Yves DAMBACH

BAF498480120420...

Danielle DAMBACH

9/11/2024

Signé par :

Dambach

5FA618EBDC494F1...