

S C I 92 SOLFFERINO

Société civile immobilière

Au capital de 500 euros

Siège social : 35 rue Louis

Pasteur 78 440 Gargenville

894 617 463 RCS Versailles

CESSION DE PARTS

SOCIALES

En date du 30 novembre 2023

Consentie par :

Monsieur TRAN Marcel

Au profit de

SAS CROWN HOUSE

TE TM

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur TRAN Marcel

Né le 10/02/1985 à Taïpei (Taïwan)

De nationalité Française

Demeurant au 15 Avenue Anatole France, 93500 Pantin

Ci-après désigné « **LE CEDANT** »,

D'une part,

ET

La SAS CROWN HOUSE

Société par action simplifiée au capital de 500 euros, Siege

social au 15 Avenue Anatole France, 93500 Pantin

Immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 911 174 423 représentée par son président

Mme. TRAN Emilie

Ci-après désigné « **LE CESSIONNAIRE** »,

D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1) Aux termes des statuts en date du 26 Février 2021, ainsi que de divers autres actes, il existe une Société civile immobilière dénommée SCI 92 SOLFERINO au capital de 500 euros, divisé en 500 parts de 1 euros chacune, dont le siège est situé 35 Rue Louis Pasteur 78440 Gargenville, immatriculée en date du 01/03/2021 au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 894 617 463 au R.C.S. Versailles ci-après dénommée « **la Société** », et qui a pour objet :

- L'acquisition et gestion civile de biens immobiliers en vue de location non meublée et accessoirement meublée et/ou l'occupation à titre gratuit pour un usage propre.
- Et éventuellement plus largement à titre exceptionnel, l'achat et la vente de terrains, la construction, ainsi que l'administration et la gestion par voie de location meublée ou non meublée ou de mise à disposition des Associés, de tout bien et droit immobilier susceptible de valoriser cet immeuble ou de faciliter son utilisation par ses occupants.

La société est représentée M. TRAN Marcel en qualité de gérant et M. LEJUSTE William en qualité de gérant.

2) Le capital et les droits de vote de la Société sont répartis comme suit :

Associés	Nombre de parts sociales	%	Nature
LEJUSTE William	125	25	Pleine propriété
LANDIM DE HORTA Christina	124	24,8	Pleine propriété
Marcel TRAN	251	50,2	Pleine propriété

Les parts sont représentatives de l'apport en numéraire effectué lors de la constitution de la Société.

3) La Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts ;

La première clôture comptable de la société interviendra au 31/12/2022.

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

4) Monsieur TRAN Marcel souhaite céder 251 parts sociales qu'il détient dans la société sur

les 500 parts sociales composant le capital social.

5) Monsieur TRAN MARCEL cède 251 parts sociales au profit de la société CROWN HOUSE, société par action simplifiée au capital de 500 euros, dont le siège social est situé au 15 Avenue Anatole France, 93500 Pantin, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 911174423 représentée par son président TRAN Emilie, qui a accepté d'en faire l'acquisition.

6) les Parties sont donc entendues pour formaliser, définir et acter les termes et conditions dans lesquels le cédant cède et le Cessionnaire achète, ce jour **251** parts sociales de la Société.

Les Parties déclarent et reconnaissent en outre que la négociation ayant précédé la conclusion du présent contrat a été conduite de bonne foi.

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

Article 1. - Cession de parts

Par les présentes, le cédant soussigné de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, au Cessionnaire, soussignée de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de (251) deux cents cinquante et une parts sociales de la Société lui appartenant, de 1€ de valeur nominale chacune représentant 50,2% du capital social et des droits de vote de la société.

La cession est une cession à un tiers et conformément aux dispositions de l'article 18.2 des statuts, cette cession nécessite l'agrément préalable à l'unanimité

Article 2. - Propriété - Jouissance

Le Cessionnaire sera propriétaire des 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.

A compter de la Date de Réalisation, tout paiement au titre d'une distribution de dividendes ou de toute autre distribution relative aux Parts, décidée ou mise en paiement par la Société, sera effectué au bénéfice unique du Cessionnaire.

Article 3. - Prix et modalités de paiement

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix d'un (1) euro par part, soit au total deux cents cinquante et une (251) euros pour les deux cents cinquante et une (251) parts cédées.

Cette somme sera payée comptant par virement au plus tard le 31/12/2023

Le cédant lui en donnent bonne et valable quittance.

Article 4. - 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 déconfiture;
- et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2. Le soussigné de première part 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 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 5. - Origine de propriété

Les Parts cédées constituent un bien propre de M. TRAN Marcel 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 6. - Droit d'Enregistrement et Frais

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.

Les parties déclarent :

- que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société
- que le nombre total de parts de la Société est de 500 parts sociales,
- Le montant du droit d'enregistrement applicable à la cession de Parts, la Société étant une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts, sera égal à la résultante du calcul suivant :

Prix de Cession x 5 %, soit : 251 euros x 5% = 12,55 euros

- Nonobstant ce qui précède, le résultat de ce calcul correspondant à un montant inférieur à 25 euros qui est le minimum de perception, le montant du droit d'enregistrement à régler est de 25 euros.

Chacune des Parties paiera ses propres frais (notamment les honoraires de ses conseils juridiques, financiers ou comptables ainsi que les honoraires de tout intermédiaire) en relation avec le présent

Article 7. - Affirmation de sincérité et décharge de responsabilité des conseils et rédacteurs d'acte

Les Parties affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, chacune pour ce qui la concerne, que le Prix de Cession a été déterminé conventionnellement entre elles.

Les Parties reconnaissent, en outre, que leurs conseils et les rédacteurs d'acte ne sont pas intervenus dans les négociations ayant abouti au présent Contrat qui n'ont eu pour seule mission que de rédiger, au seul gré des Parties, les accords arrêtés entre elles et selon les indications et renseignements que celles-ci leur ont donnés.

Les Parties déchargent, en conséquence, lesdits conseils et rédacteurs d'acte de toutes responsabilités, en particulier, en ce qui concerne la détermination du Prix de Cession et la qualification de société à prépondérance immobilière.

Article 8. - Notifications- Elections domicile

Toute notification ou communication à laquelle pourrait donner lieu l'acte de cession devra être adressée par lettre remise en main propre, exploit d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception ayant effet dès sa réception.

Les notifications seront effectuées aux adresses indiquées en tête du présent acte ou à toute autre adresse notifiée ultérieurement.

Les Parties font election de domicile en leur domicile respectif

Article 9. - Nullité d'une clause

La nullité éventuelle de l'une quelconque des stipulations du Contrat n'aura pas pour effet d'entraîner la nullité de l'ensemble du Contrat, les autres stipulations du Contrat conservant leur pleine et entière validité. Dans l'hypothèse où une telle nullité serait prononcée, les Parties

se rapprocheraient afin de convenir d'une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation frappée de nullité.

Article 10. - Modification du Contrat

Le Contrat ne pourra être modifié que par un document écrit signé par l'ensemble des Parties.

Article 11. - Droit applicable – Litiges

Le Contrat est régi et sera interprété conformément au droit français.

En cas de litige, les Parties devront tenter de négocier de bonne foi une solution amiable.

La décision d'arbitrage ne sera pas susceptible d'appel et s'imposera définitivement aux parties.

Tant que la sentence arbitrale ne sera pas rendue, les obligations des parties ne seront ni suspendues ni modifiées.

Les arbitres détermineront, dans leur sentence, la Partie devant supporter la charge de leurs honoraires.

Article 12. - Signature Electronique

Les Parties, chacune pour ce qui la concerne :

- reconnaît que le Contrat a été conclu sous forme d'un écrit électronique au sens de l'article 1366 du Code civil et signé électroniquement au moyen d'un procédé d'identification fiable garantissant le lien de chaque signature au Protocole de Cession, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil mis en œuvre par DocuSign® et répondant aux exigences d'une signature électronique avancée au sens de l'article 27 du Règlement n 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 concernant l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques dans le marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE (la « Signature Electronique ») ;
- Reconnaît expressément que le présent Contrat a la même valeur juridique qu'un document papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il lui est valablement opposable ;
- S'engage à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments contenus dans le Contrat sur la base de leur nature électronique ;
- S'engage à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des données d'horodatage contenues dans le présent document ;
- Accepte la production, à titre de preuve, de tous les éléments d'identification utilisés aux fins de la signature électronique, du certificat de signature

électronique joint à la présente et des modalités techniques de production de la signature électronique ;

- Reconnaît qu'il s'agit d'un original dans sa version électronique en format PDF ;
- S'engage à conserver le présent document dans des conditions qui garantissent sa confidentialité et son intégrité ;
- Accepte de désigner Paris (France) comme lieu d'exécution du présent Contrat ; et reconnaît et accepte que le présent Contrat prenne effet à la date des présentes

Fait à Paris, le 30 novembre 2023.

En 4 exemplaires

<u>Le « cédant »</u>	<u>Le « Cessionnaire »</u>
M. TRAN Marcel <i>Lu et approuvé - Bon pour cession de 251 parts sociales</i>	CROWN HOUSE – Mme TRAN Emilie <i>Lu et approuvé - Bon pour acquisition de 251 parts sociales</i>
<i>Lu et approuvé - Bon pour cession de 251 parts sociales</i> 	<i>Lu et approuvé - Bon pour acquisition de 251 parts sociales</i> 


Dimitri BONNOT
Agent Administratif
des Finances Publiques

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
BOBIGNY
Le 22/04/2024 Dossier 2024 00012534, référence 9304P61 2024 A 02643
Enregistrement : 25 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros