ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Catherine DEMOUSSIS née le 21 juin 1960 à Tours (37), de nationalité française demeurant 8 rue de l'ancienne gare, 29400 PLOUGOURVEST, divorcée, non remariée depuis ainsi déclaré;

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

ET

Monsieur Armel BOUTARD né le 22 novembre 1953 à Saint-Aubin Le Dépeint (37370), de nationalité française, demeurant 38 avenue du Général de Gaulle à Neuillé-Pont-Pierre (37360), divorcé, non remariée depuis ainsi déclaré ;

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

EN PRESENCE DE :

La SCI ABCD & Cie, société civile immobilière dont le siège est sis 38 avenue du Général de Gaulle à Neuillé-Pont-Pierre (37360), immatriculée au RCS de Tours sous le numéro 798 869 632, représenté par Monsieur Armel BOUTARD, cogérant,

Ci-après « la Société » ou « la SCI »

Disposant de la pleine capacité civile, n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société.

Les soussignés étant ci-après dénommés les « **Parties** »

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par acte authentique reçu par Maître Vincent CHAPOUTOT en date du 29 novembre 2013, il a été constitué une société civile immobilière dénommée « ABCD & Cie » (ci-après « **la Société** » ou « **la SCI** ») ayant son siège sis 38 avenue du Général de Gaulle à Neuillé-Pont-Pierre (37360) pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée.

C.D. A.B.

La société ABCD & Cie a pour objet :

- « *L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens et droits immobiliers ;*
- *La possession de biens de nature mobilière, portefeuille boursier, titres de sociétés ;*
- *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 devenus inutiles à la société, 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* ».

La Société est immatriculée au RCS de Tours (37000) sous le numéro d'identification unique 798 869 632.

Le capital social de la Société a été fixé à 214 000€, divisé en 2.140 parts égales de 100 € détenues en pleine propriété par les associés, et chacune numérotées de 1 à 2.140.

Aux termes d'un acte de cession de parts sous seing privé en date du 29 juin 2022 enregistré au Service de publicité foncière et de l'enregistrement le 16 septembre 2022, Monsieur Guillaume FASSOT a cédé à Armel BOUTARD 10 parts sociales numérotés de 2 131 à 2 140.

Le capital social est ainsi actuellement réparti comme suit :

Associés	**Nombre de parts**	**Numéros des parts**	**Pourcentage du capital (%)**
Monsieur Armel BOUTARD	1.060	De 1 à 1.050 inclus et de 2.131 à 2.140	49.52 %
Madame Catherine DEMOUSSIS	1.050	De 1.051 à 2.100	49.06 %
Monsieur Mathias BOUTARD	10	De 2.101 à 2.110	0.46 %
Mademoiselle Fanny BOUTARD	10	De 2.111 à 2.120	0.46%
Monsieur Hugo BOUTARD	10	De 2.121 à 2.130	0.46%

Il est rappelé que la gérance de la société est assurée conjointement par Madame Catherine DEMOUSSIS et Monsieur Armel BOUTARD.

Madame DEMOUSSIS et Monsieur BOUTARD sont entrés en discussion pour envisager la cession des parts de celle-ci à celui-ci. Dans cette perspective, Monsieur BOUTARD a fait réaliser par Monsieur Jean BAROT, expert, une expertise sur la valeur vénale des biens détenus

C.D. A.B.

par la SCI. Dans son rapport du 21 janvier 2021, celui-ci a également fourni un avis sur l'estimation de la valeur nominale des parts de la SCI.

Pour parvenir à un accord sur la vente des titres de Madame DEMOUSSIS à Monsieur BOUTARD, les Parties se sont inspirées des conclusions du rapport BAROT, sauf à actualiser les valeurs retenues en fonction des derniers comptes annuels disponibles au moment de la négociation, à savoir les comptes clos le 31 décembre 2023 ainsi que l'affectation des résultats des exercices clos confondus les 31/12/2020, 31/12/2021 et 31/12/2022 par résolution de l'assemblée générale du 7 mars 2024.

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

ARTICLE 1 – Cession des parts sociales de Madame Catherine DEMOUSSIS

Par les présentes, Madame Catherine DEMOUSSIS, soussignée de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à Monsieur Armel BOUTARD, soussigné de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de 1.050 parts sociales numérotées de 1.051 à 2.100 inclus.

Madame DEMOUSSIS cède ainsi l'intégralité de ses parts sociales lui appartenant dans la Société civile immobilière ABCD & Cie.

ARTICLE 2 – Propriété – Jouissance

Par la présente Cession, le Cessionnaire sera propriétaire des parts cédées et en aura la jouissance à compter de ce jour. Il jouira de toutes les prérogatives afférentes et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé conformément à la loi et aux dispositions statutaires.

Par effet de la présente cession, le Cédant subroge le Cessionnaire dans tous ses droits et actions envers la Société attachés aux parts cédées.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à l'appréhension de la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter de ce jour au titre de l'exercice en cours.

La présente Cession est effectuée sous seing privé et n'est pas soumise à un délai de réflexion au sens de l'article 1122 du Code civil, cette première prenant effet dès ce jour.

ARTICLE 3 – Remise des documents

Le Cessionnaire déclarant parfaitement connaître la Société, il dispense le Cédant de lui communiquer les statuts de la Société, l'état des inscriptions ainsi que les comptes annuels.

C.D. A.B.

ARTICLE 4 – Prix, modalités de paiement et séquestre.

4.1. Prix et modalités de paiement.

La présente Cession est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE HUIT CENT VINGT EUROS (159.820 €), pour les mille cinquante (1.050) parts sociales cédées numérotées 1.051 à 2.100 inclus, soit 152,21€ par part.

Le prix est payé comptant au jour de la cession à hauteur de 139.164 €.

Le Cédant consent un crédit-vendeur pour le solde, soit à hauteur de 20.656 €. Ce solde du prix devra être payé dans un délai maximum de HUIT (8) jours à compter de la signature des présentes.

4.2. Compte séquestre.

La somme de CENT TRENTE NEUF MILLE CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (139.164 €) a été versée dès avant la Cession, sur le compte CARPA dédié à la réalisation de cette Cession et ouvert au nom de la SELARL HUGO AVOCATS, représentée par Maître David ATHENOUR, Avocat, située 15 bis rue Grécourt – 37000 TOURS, désignée en qualité de séquestre.

Le séquestre a justifié aux Parties de la réception des fonds.

Le solde du prix de cession, soit 20.656 €, sera versé sur le même compte séquestre dans le délai prévu à l'article 4.1.

Le séquestre est établi afin de garantir le règlement par le Cédant de sa dette en compte courant d'associé dans les livres de la SCI. Cette dette s'élève, au jour de la présente Cession, à la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS (96.599 €).

Par la signature des présentes, le Cédant donne mandat irrévocable au séquestre de libérer les sommes séquestrées à hauteur de 96.599 € au profit de la SCI ABCD & Cie et de libérer le solde, soit la somme de 63.221 € à son propre profit. Les RIB de la SCI ABCD & Cie et du Cédant sont annexés aux présentes. Chacune des Parties confirme, pour le RIB qui la concerne, l'exactitude des mentions qu'il contient.

Les fonds revenant à la SCI ABCD & Cie seront libérés après paiement de l'intégralité du prix de cession. Les fonds revenant au Cessionnaire seront libérés dès la signature des présentes, sous réserve des délais de maniement des fonds par la CARPA.

ARTICLE 5 – Agrément de la Cession des parts sociales.

C.D. A.B.

Conformément à l'article 9 des statuts, il est prévu que « *les parts sont librement cessibles entre associés et au profit d'un descendant d'un associé, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés* ».

Par conséquent, les Parties prennent acte que la présente Cession n'est pas soumise à la procédure d'agrément.

ARTICLE 6 – Démission des fonctions de gérant de Madame DEMOUSSIS

Madame DEMOUSSIS remettra sa démission de ses fonctions de gérant de la SCI ABCD & Cie concomitamment à la signature des présentes.

Le Cessionnaire fera toutes diligences pour que les formalités liées à cette démission soient réalisées dans les meilleurs délais.

ARTICLE 7 – Déclaration du Cédant et du Cessionnaire

7-1. Le Cessionnaire déclare en ce qui le concerne :

- qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'il ne fait pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni n'est susceptible de l'être en raison de sa profession et fonction, ni n'est en état de cessation des paiements ou déconfiture.

7-2. Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe 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 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 judiciaire.
- qu'il est propriétaire de l'intégralité de ses parts sociales pour les avoir reçues, aux termes d'un acte authentique lors de la constitution de la Société civile immobilière le 29 novembre 2013, en contrepartie d'un apport en numéraire de 55.000 € et d'un apport en nature évalué 50.000 €, correspondant à la quote-part indivise d'une maison d'habitation sise CHATEAU DU LOIR (72500) – 29 Rue du Val de Loir

ARTICLE 8 – Promesse de porte-fort du Cessionnaire relatif à l'engagement de caution du Cédant

Le Cédant a consenti un engagement de caution solidaire à la banque CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU TOURAINE en garantie du prêt souscrit par la Société auprès de cette banque, pour un montant en principal de 175 924 €.

C.D. A.B.

Le Cessionnaire se porte fort d'obtenir l'accord de la banque à la mainlevée de cet engagement de caution. A défaut de pouvoir satisfaire à cette obligation, le Cessionnaire garantira le Cédant contre toute réclamation qui pourrait être portée à son encontre par l'établissement de crédit.

ARTICLE 9 - Opposabilité à la Société et aux tiers - Formalité de publicité

Conformément à l'article 9 des statuts de la société il est prévu que « *Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues à l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroit été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétents de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.* »

Le Cessionnaire fera toutes diligences pour que ces formalités soient réalisées dans les meilleurs délais. A cette fin, la gérance de la Société, assurée par le Cessionnaire, se verra confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité afin de la rendre opposable à la Société et aux tiers.

ARTICLE 10 – Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société ABCD & Cie n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire et en nature effectués à la constitution de 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 le service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est le Service des impôts des particuliers de BREST;
- que le prix de cession est de cent cinquante-neuf mille huit cent vingt euros (159.820€), soit cent cinquante-deux euros et vingt et un centimes (152,21€) par part cédée,
- que le prix d'acquisition, retraité en application de la jurisprudence Quemener, est de cent quatre-vingt sept mille trois cents quarante-huit euros (187.348€), soit cent soixante-dix-huit euros et quarante-deux centimes (178,42€) 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 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 immobilière d'attribution transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôt et que, par

C.D. A.B.

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.

ARTICLE 11 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts des particuliers de BREST, qu'il a acquis les parts présentement cédées pour un montant, retraité en application de la jurisprudence Quemener, s'élevant à CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE TROIS CENT QUARANTE HUIT euros (187.348€) et qu'aucune plus-value selon le régime des plus-values immobilières privées n'a été réalisée.
Le Cédant déclare en conséquence qu'il n'aura à pas à déclarer de plus-value sur le formulaire n° 2048- M-SD, Cerfa n° 12358.Le Cédant n'aura pas à faire mention d'une plus-value imposable réalisée en vertu des présentes sur sa déclaration de revenus (formulaire 2042 C, Cerfa n° 11222), afin de déterminer son revenu fiscal de référence.

ARTICLE 12 –Mise à jour des statuts de la Société

Le Cessionnaire s'engage à modifier les statuts et les mettre à jour pour constater le changement occasionné aux termes des présentes.

ARTICLE 13–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 14 –Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le Cessionnaire, qui s'y oblige, à l'exception des honoraires de séquestre qui seront supportés par le Cédant, qui s'y oblige.

ARTICLE 15 – Décharge au rédacteur de l'acte

C.D. A.B.

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.

ARTICLE 16 –Signature électronique

Le présent acte est signé pour constater leur accord, par chacune des Parties via un procédé de signature électronique avancée (SEA) mis en œuvre par un prestataire tiers, Yousign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le contrat est établi en un (1) seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par Yousign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Les Parties s'engagent à prendre toutes mesures adaptées pour garantir que la signature électronique avancée du présent contrat ne puisse être apposée que par leur représentant légal respectif ou par toute personne dûment habilitée à cet effet, tel que mentionné en en-tête des présentes.

Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique avancée de la Promesse en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique avancée et/ou la manifestation de leur volonté de conclure la Promesse, à ce titre.

EN FOI DE QUOI, l'acte a été signé par chacune des Parties,

Fait à NEUILLE POINT PIERRE
Le 30 décembre 2024

C.D. A.B.

Madame Catherine DEMOUSSIS « Le Cédant »	Monsieur Armel BOUTARD « Le Cessionnaire »
Catherine Demoussis ✓ Certified by yousign	Armel Boutard ✓ Certified by yousign
La SCI ABCD &Cie Représentée par Monsieur Armel BOUTARD, cogérant Intervenant à l'acte	
Armel Boutard ✓ Certified by yousign	

Annexes : RIB Madame DEMOUSSIS

RIB CARPA (séquestre)

Démission Mme DEMOUSSIS

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
INDRE-ET-LOIRE
Le 13/01/2025 Dossier 2025 00002661, référence 3704P01 2025 A 00060
Enregistrement : 7991 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Sept mille neuf cent quatre-vingt-onze Euros
Montant reçu : Sept mille neuf cent quatre-vingt-onze Euros

C.D. A.B.