

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

CALVADOS

Le 15/12/2025 Dossier 2026 00000156, référence 1404P01 2025 A 05147

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

**CESSION DE 25 PARTS SOCIALES DE
LA SOCIETE A&J DE LA VARENDE
APPARTENANT A
LA SOCIETE JERAL
AU PROFIT DE
MONSIEUR JEAN-LUC LEVAVASSEUR**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1° - La Société JERAL, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 857.000 €, dont le siège social se situe à SASSY (14), 7 rue de la Varende, immatriculée au RCS de CAEN sous le numéro 507.402.337, représentée par Monsieur Jean-Luc LEVAVASSEUR.

**CI APRES DENOMMEE « LE CEDANT »
SOUSSIGNEE DE PREMIERE PART,**

ET

2°- Monsieur Jean-Luc LEVAVASSEUR, demeurant à SASSY (14), 7 rue de la Varende

Né le 5 février 1974 à CAEN (14)

De nationalité française,

Divorcée, déclarant ne pas être engagé dans les liens d'un Pacte Civil de Solidarité

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE CESSIONNAIRE »
SOUSSIGNE DE DEUXIEME PART.**

Les parties soussignées sont convenues d'établir, dans les conditions du présent acte, la cession de 25 parts sociales numérotées de 76 à 100 inclus, détenues par la Société JERAL, dans le capital social de la Société A&J DE LA VARENDE, désignée ci-dessous et dite ci-après la « Société » au profit de Monsieur Jean-Luc LEVAVASSEUR.

Ceci exposé, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

Les parties déclarent ce qui suit sur les caractéristiques de la Société A&J DE LA VARENDE, dite ci-après la « Société » :

1 - Dénomination sociale : A&J DE LA VARENDE

2 - Forme sociale : Société Civile Immobilière

3 - Siège social : SASSY (14), 7 rue de la Varende

4 - Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et au Registre des Métiers :

La Société est immatriculée au greffe du tribunal de commerce de CAEN (14) sous le n°920.714.227

5 - Objet statutaire :

La Société a pour objet :

La Société a pour objet :

- La propriété, l'acquisition, la vente, la gestion et l'administration, l'exploitation par tous modes, la location de biens immobiliers - tous immeubles bâtis ou non bâtis -, de droits immobiliers et de valeurs mobilières,
- L'achat et la vente de tous immeubles entiers ou par lots,

Et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et aux biens dont s'agit, en ce compris la conclusion d'emprunts l'affectation et l'hypothèque des biens en cause à titre de garantie desdits emprunts, le cautionnement hypothécaire, à condition que ces opérations n'altèrent pas le caractère civil de la Société.

6 – Activité actuelle : La propriété, l'acquisition, la vente, la gestion et l'administration, l'exploitation par tous modes, la location de biens immobiliers – tous immeubles bâtis ou non bâtis -, de droits immobiliers et de valeurs mobilières, l'achat et la vente de tous immeubles entiers ou par lots.

7 - Durée de la Société :

La durée de la société est fixée à 99 années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés intervenue le 24 octobre 2022

8 – Capital social :

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1.000 €).

Il est divisé en 100 parts sociales numérotées de 1 à 100, d'une valeur nominale de dix euros (10 €) chacune, intégralement souscrites et libérées.

En conséquence des apports ci-dessus énumérés, il est attribué à :

- **Madame Aurélie GUIBERT**

Propriétaire de cinquante parts sociales,

numérotées de 1 à 50 inclus, ci.....50 PARTS SOCIALES

- La société JERAL
 Propriétaire de cinquante parts sociales,
 numérotées de 51 à 100 inclus, ci.....50 PARTS SOCIALES

TOTAL DES PARTS COMPOSANT LE
CAPITAL SOCIAL, ci.....100 PARTS SOCIALES

9 - Administration de la société :

Monsieur Jean-Luc LEVAVASSEUR et Madame Aurélie GUIBERT sont seuls gérants de la Société, pour avoir été nommés statutairement pour une durée illimitée lors de la constitution de la Société.

10 – Date de clôture de l'exercice social :

31 décembre de chaque année.

11 – Date du dernier bilan arrêté et approuvé par l'assemblée générale ordinaire annuelle :

La société a arrêté son dernier bilan le 31 décembre 2024.

12- Origine de propriété des parts cédées :

La Société JERAL est propriétaire des 25 parts sociales n°76 à 100 objets de la présente cession pour les avoir souscrites lors de la constitution de la Société.

13 – Transmission des parts sociales

La cession de parts sociales est soumise à agrément en vertu des statuts.

14 - Régime fiscal

La Société relève du régime fiscal de l'impôt sur le revenu.

CECI EXPOSE, il est arrêté ce qui suit :

CESSION DE PARTS SOCIALES

TITRE I – OBJET

ARTICLE 1 - CESSION DE TITRES PAR LA SOCIETE JERAL

Par les présentes, la Société JERAL cède irrévocablement, avec les garanties de fait et de droit existant en pareille matière, ainsi que sous les charges et conditions et garanties ci-après énoncées, à Monsieur Jean-Luc LEVAVASSEUR, qui acquiert irrévocablement, 25 parts sociales numérotées de 76 à 100 inclus qu'il détient dans le capital social de la Société A&J DE LA VARENDE.

ARTICLE 2 – PROPRIETE - JOUISSANCE

a) Propriété

Le cessionnaire est propriétaire des titres cédés à compter de ce jour.

b) Jouissance

Le cessionnaire a la jouissance desdites parts sociales à compter de ce jour.

Le cessionnaire devra se conformer aux stipulations des statuts de la Société, ainsi qu'à tous actes et délibérations des associés intervenus régulièrement au jour de l'entrée en jouissance.

Le cédant met et subroge, à compter de ce jour, le cessionnaire dans tous droits et actions attachés aux titres cédés, sans exception ni réserve, tant contre la Société que contre les tiers.

ARTICLE 3 – PRIX DE CESSION

La présente cession de parts sociales de la Société détenue est consentie et acceptée moyennant un prix global de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250 €), soit un prix unitaire de DIX EUROS (10 €) par titre, revenant en totalité à la Société JERAL.

Ce prix a été déterminé d'un commun accord entre les parties, au regard des capitaux propres. Ce prix est ferme et définitif et ce quel que soit le résultat de l'exercice en cours, positif ou négatif.

Le prix revenant à la Société JERAL est payé ce jour, par virement bancaire, par le cessionnaire, dont quittance sous réserve d'encaissement.

TITRE II – DECLARATIONS

Déclarations des parties :

Chacune des parties aux présentes, déclare et garantit, pour ce qui la concerne, aux autres parties :

- Les renseignements les concernant figurant aux présentes sont exacts
- Elles sont de nationalité française et résident en France au sens de la réglementation financière avec l'étranger
- Elles ne font l'objet d'aucune mesure de protection des majeurs incapables (tutelle, curatelle ou sauvegarde de justice)
- Elles ne font pas l'objet d'une procédure de surendettement, rétablissement personnel, ou procédure collective
- Elles ont la capacité d'exécuter le présent acte

De son côté, le cessionnaire déclare :

- Être de nationalité française,
- Que rien, dans sa situation juridique, ne s'oppose à la présente acquisition
- Qu'il n'est pas, actuellement, susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner la saisie de ses biens,

En outre, chaque partie personne physique ou morale, déclare, en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux, que l'origine des fonds versés en vue de l'acquisition des titres est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au Titre 6 (obligation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du livre V du Code Monétaire et Financier.

TITRE III – CONDITIONS

ARTICLE 1 – AGREMENT

La présente cession a fait l'objet d'un agrément suivant délibérations de l'assemblée générale en date de ce jour, en conformité des dispositions statutaires.

ARTICLE 2 – ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

De convention express entre les parties, la présente cession est consentie sans garantie et sans garantie d'actif et de passif par le cédant

Le cessionnaire déclare accepter expressément cette absence de garantie.

ARTICLE 3 – CAUTIONS - ENGAGEMENTS

Le cédant déclare accepter de rester caution des engagements de la Société dans la mesure où il aurait consenti de tels engagements.

ARTICLE 4 - NANTISSEMENT

Le cédant déclare, sous son entière responsabilité, que les titres cédés sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du cessionnaire.

ARTICLE 5 - COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Le compte courant d'associé de la Société JERAL, s'il existe, dans les livres comptables de la société A&J DE LA VARENDE ne lui sera pas remboursé compte tenu du fait que cette dernière reste associée de la Société A&J DE LA VARENDE.

ARTICLE 6 – OPPOSABILITE

La présente cession sera rendue opposable à la société par la mise à jour du registre de mouvements de titres.

Elle sera opposable aux tiers après accomplissement des formalités ci-dessus, et après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 7 - OBLIGATION AUX DETTES SOCIALES

Le cédant aux termes de l'article 1857 du Code civil demeure tenu indéfiniment des dettes sociales à proportion de ses parts dans le capital des dettes sociales exigibles antérieurement à la présente cession.

ARTICLE 8 - ENREGISTREMENT

Les parties déclarent, pour la perception des droits d'enregistrement que les parts cédées ont été attribuée en représentation d'apports en numéraire, tel qu'expliqué en préambule sur l'origine de propriété. Au titre des présentes, le taux de 5% sera applicable sur l'ensemble des titres cédés.

ARTICLE 9 – NEGOCIATION – ABSENCE D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent n'avoir pas fait appel à des intermédiaires ou agence et qu'aucune commission n'est due à un quelconque intermédiaire.

ARTICLE 10 – 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 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 sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun"*.

ARTICLE 11 – DEONTOLOGIE

Les parties reconnaissent :

- avoir arrêté et conclu directement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente cession, en toute connaissance de cause, après l'étude personnelle de l'affaire sans le concours ni l'entremise de l'avocat rédacteur des présentes, lequel a été exclusivement chargé de recevoir leurs déclarations et rédiger à leur gré les conventions intervenues entre elles sans être tenu d'en vérifier l'exactitude,
- que la lecture du présent acte leur a été faite avant signature et qu'elles ont chacune suivi la lecture et participé à son collationnement au moyen d'un exemplaire qui leur a été remis à cet effet, qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte, à la suite desquelles il leur a été donné toutes explications et éclaircissements, les renseignant pleinement sur la portée de leurs engagements,

- qu'elles déclarent par conséquent vouloir ratifier le présent acte en pleine connaissance de cause.

En outre, les parties soussignées reconnaissent expressément avoir pris connaissance des dispositions du décret n° 2005-790 du 12 Juillet 2005 relatif aux règles de déontologie de la profession d'avocats.

ARTICLE 12 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'il n'est contredit par aucune contre-lettre.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses déclarations et affirmations de sincérité.

ARTICLE 13 – FISCALITE - FRAIS DROITS ET HONORAIRES

La Société JERAL déclare que les 25 parts sociales cédées numérotées de 76 à 100 ont été libérées par un apport en numéraire.

Il est précisé que les titres sont cédés à leur valeur nominale par suite de leur souscription, de sorte qu'aucune plus-value n'est constatée au titre de la présente cession de parts sociales.

De plus il est précisé que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés sur option.

Le présent acte a été rédigé par la SELARL LEBAILLY DUREL, Société d'avocats à FLEURY SUR ORNE (14) 646, route des Dignes - Euphorbe, mandaté par les parties en qualité de rédacteur unique, chacune ayant été avisée de la possibilité de s'attacher les services d'un autre conseil.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et des actes subséquents et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge du cessionnaire qui s'y oblige.

Si l'une ou l'autre des parties soussignées entendait s'adjoindre un autre conseil, elle en supporterait seule les honoraires.

ARTICLE 14 – CONCILIATION

Pour toutes contestations qui s'élèveraient entre les parties, relativement à la formation de la présente convention, à l'interprétation et à l'exécution des présentes, les soussignés s'engagent à soumettre leur différend, préalablement à toute instance judiciaire à des conciliateurs, chacune des parties en désignant un, sauf les cas où elles se mettraient d'accord sur le choix d'un conciliateur unique.

Ce ou ces conciliateurs s'efforceront de régler les difficultés qui leur seront soumises et de faire accepter par les parties une solution amiable, dans le délai de trois mois à compter de la désignation du ou des conciliateurs. Passé ce délai de trois mois, chacune des parties retrouvera la faculté de saisir toute instance judiciaire.

ARTICLE 15 – LITIGES

Tout litige relatif aux présentes ou à leurs suites seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de CAEN ou toute autorité judiciaire qui y serait substituée.

ARTICLE 16 – FORMALITES – POUVOIRS

Pour faire exécuter toutes formalités de publicité, dépôt et autres, tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'un des originaux des présentes.

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectif.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément aux dispositions de l'article 32 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 dite « informatique et libertés », la SELARL LEBAILLY DUREL dispose d'un traitement informatique dans le cadre de ses activités d'avocat et de conseil, et notamment pour la rédaction de ses actes et l'accomplissement des formalités légales.

Dans le cadre de ses activités, la SELARL LEBAILLY DUREL est amenée à enregistrer des données concernant les signataires et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès des Centres de Formalités et du Greffe du Tribunal de Commerce.

Chaque partie déclare être informée de son droit d'accès et de rectification des données la concernant auprès de la SELARL LEBAILLY DUREL, ayant son siège social à FLEURY SUR ORNE (14) 646, route des Dignes – BP 36 (téléphone : 02.31.06.15.51 / télécopie : 02.31.06.14.80 / courriel : contacts@ldavocats.com)

ACTE ELECTRONIQUE

Il est expressément convenu que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil et plus particulièrement, par l'article 1375 de ce code, l'établissement d'un original par Partie ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par les soussignés aux termes des présentes.

Les parties reconnaissent et acceptent que cet acte soit signé par voie de signature électronique via la plateforme YOUSIGN en application des articles 1366 et suivants du Code civil et que la transmission électronique de l'acte ainsi signé vaille preuve entre les parties de l'existence, de l'origine, de la réception, de l'intégrité dudit acte. En outre, les parties prennent acte de ce que le rédacteur du présent acte a pris toutes les diligences qu'il a estimées pertinentes aux fins de s'assurer de l'authentification de l'identité de chaque signataire et lui donne quitus de ce chef.

En conséquence de ce qui précède, les parties reconnaissent et acceptent que l'acte soit réputé signé à la date de sa signature par la dernière des Parties.

ANNEXES AU PRESENT ACTE :

- Extrait Kbis
- Statuts de la Société A&J DE LA VARENDE

Le Cédant

La Société JERAL

Représentée par Monsieur Jean-Luc LEVAVASSEUR

Jean-Luc LEVAVASSEUR Signé le 03.12.25

✓ Certifié par  yousign

Le Cessionnaire

Monsieur Jean-Luc LEVAVASSEUR

Jean-Luc LEVAVASSEUR Signé le 03.12.25

✓ Certifié par  yousign