

CESSION DE PARTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

Mademoiselle Hélène Aline **WITTER**, notaire salarié, demeurant à NANCY (54000) 3 rue Lieutenant Henri Crépin.

Née à COLMAR (68000) le 20 janvier 1993.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur Charles Franz Paul **REBOUL BEHR** un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 13 août 2017, enregistré à la mairie de NANCY le 13 août 2017.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **ARW IMMOBILIER**, société civile au capital de 1000 €, dont le siège est à NANCY (54000), 3 rue Lieutenant Henri Crépin, identifiée au SIREN sous le numéro 990485666 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY.

Représentée par Monsieur Charles **REBOUL BEHR**, en sa qualité de gérant de ladite société ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

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

D'AUTRE PART

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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.

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions des articles 1424 et 1427 du Code civil, a déclaré donner son consentement à la cession, entendant ainsi par son intervention garantir le **CESSIONNAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 30 mai 2023, enregistré, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée « 14 SIVRY », ayant son siège social à NANCY (54000), 3 rue Crépin, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

La société est actuellement gérée par Monsieur Charles **REBOUL BEHR** et Madame Hélène **WITTER**, co-gérants.



CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 1 000,00 Euros, divisé en 1000 parts, de 1,00 Euro chacune, numérotées de 1 à 1000, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Madame Hélène WITTER, titulaire de 500 parts sociales, numérotées de 1 à 500, intégralement libérées pour un montant de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).
- Monsieur Charles REBOUL BEHR, titulaire de 500 parts sociales, numérotées de 501 à 1000, intégralement libérées pour un montant de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

STATUTS

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

REGIME FISCAL ACTUEL

La société a opté pour l'impôt sur les sociétés.

ORIGINE DE PROPRIETE DES DROITS SOCIAUX CEDES

Les parts ci-après cédées appartiennent au **CEDANT** pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société.

CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article 11, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession portant sur les parts numérotées 600 à 1000 appartenant à Monsieur Charles REBOUL BEHR ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément de la société dans les conditions suivantes :

« Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit du descendant d'un associé, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés ».

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **CEDANT** déclare que la société ne souscrit pas actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**Urbanisme****Dispense de la production des documents d'urbanisme****DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION****Droit de préemption urbain**

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme.

La majorité des parts de la société n'est pas cédée et en toute hypothèse la présente cession ne conduit pas l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société.

DECISION D'AGREMENT

Aux termes d'une délibération en date du 13 janvier 2026, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, et a déclaré agréer la société ERW IMMOBILIER en qualité de nouvel associé.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les 400 parts sociales, numérotées de 101 à 500, qu'il détient dans la société civile immobilière « 14 SIVRY ».

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Dès cette date, il en aura la jouissance par la possession réelle. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, étant toutefois entendu que la cession ne sera opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant l'exercice en cours, et les exercices ultérieurs ; le **CEDANT** aura seul droit aux dividendes mis en paiement au cours des exercices antérieurs.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR)**.

Dont le paiement a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, concomitamment aux présentes, ainsi que le **CEDANT** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

La cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie contractuelle d'actif et de passif de la part du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT**.

ABSENCE DE CESSION DE CREANCE

Le **CEDANT** conserve la totalité de ses droits sur le compte-courant dont il est titulaire, ceux-ci étant exclus de la présente cession, ce que le **CESSIONNAIRE** reconnaît.



DISPENSE DE SIGNIFICATION – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Charles REBOUL BEHR, co-gérant de la société émettrice des parts cédées, laquelle déclare :

- que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la cession ;
- accepter 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, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le **CESSIONNAIRE**.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

FORMALITES - ENREGISTREMENT

Dépôt au greffe du tribunal de commerce via le guichet unique

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé par l'intermédiaire du guichet unique au greffe du tribunal de commerce.

Enregistrement

Le présent acte est soumis à la formalité de l'enregistrement.

En vue de cette formalité, le **CEDANT** déclare :

- que les titres sociaux cédés n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que la société est à prépondérance immobilière ;
- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que l'assiette des droits de mutation est de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR).

DROITS

| | | | <u>Mt à payer</u> |
|---|----------|---|-------------------|
| <i>Taxe départementale</i> 400,00 | x 5,00 % | = | 20,00 |
| <i>Frais d'assiette</i> 20,00 | x 0,00 % | = | 0,00 |
| TOTAL | | | 20,00 |
| Le minimum de perception est de 25 Euros | | | 25,00 |




PLUS-VALUES

Le **CEDANT** relève du régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières et droits sociaux défini aux articles 150-0 A et suivants du Code général des impôts.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : **prix de cession égal au prix d'acquisition.**

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILIATION FISCALE

Le **CEDANT** dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de NANCY.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Fait à LUNEVILLE

Le 13 janvier 2026



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

MEURTHE-ET-MOSELLE

Le 22/01/2026 Dossier 2026 00005128, référence 5404P01 2026 N 00518

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

