

CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SCI 3 ADP

ENTRE LES SOUSSIGNES :

— Monsieur Laurent, Francis, Pascal DURANT

Né le 18 Aout 1962 à AMIENS (80),
De nationalité française,
Demeurant 34, Rue Millepertuis, à SALOUEL (80480),
Divorcé d'avec Madame Béatrice, Irène, Ernestine PARMENTIER, née le 10 décembre 1965 à AMIENS (80), demeurant au 38, Rue d'en Bas à BONNEUIL-LES-EAUX (60120), suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire d'AMIENS (80000), le 05 avril 2022, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.

Ci-après dénommé "le Cédant",
D'une part,

ET :

— La Société SAS LDD,

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 10.000 Euros,
Dont le siège social est sis 23, Rue du Beau Bois – 60120 BONNEUIL-LES-EAUX,
Immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 934 861 923.
Représentée aux présentes par Monsieur Laurent DURANT, en sa qualité de Président de ladite Société.

Ci-après dénommée "le Cessionnaire",
D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIT:

Situation juridique de la Société :

Suivant acte notarié en date à AMIENS du 06/01/2006 et divers actes réalisés en cours de vie sociale, il existe une société civile immobilière dénommée 3 ADP au capital de 5.000,00 euros et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 488 082 181 BEAUVAIS pour une durée de 99 ans expirant le 12 janvier 2105.

Son siège social est fixé au 38, Rue d'en Bas – 60120 BONNEUIL-LES-EAUX.

La société 3 ADP a pour objet principal :

- La prise de propriété par tous moyens (achat, apport, etc.), de tous immeubles ou droits sociaux immobiliers.
- L'administration et l'exploitation par bail ou location desdits biens.
- Ainsi que tous biens immobiliers qui pourront être apportés à la société au cours de la vie sociale ou acquis par elle.
- Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus à condition que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Les gérants actuels de ladite Société sont Monsieur Laurent DURANT ainsi que Madame Béatrice PARMENTIER nommés le 06 janvier 2006 pour une durée indéterminée.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

- | | |
|--------------------------------|------------|
| - Monsieur Laurent DURANT | 250 Parts, |
| <i>Numérotées de 1 à 250</i> | |
|
 | |
| - Madame Béatrice PARMENTIER | 250 Parts, |
| <i>Numérotées de 251 à 500</i> | |

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 500 Parts.

Situation comptable et fiscale de la Société :

Le Cédant déclare :

- que la société n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- que la société clôture son exercice social chaque année au 31 décembre ;
- que le dernier exercice social a été clôturé le 31 décembre 2023.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes,

Monsieur Laurent DURANT, soussigné de première part, cède la pleine propriété de Soixante Dix (70) parts sociales numérotées de 1 à 70, lui appartenant dans la société civile immobilière 3 ADP au Cessionnaire, la Société LDD.

Article 2 - Propriété – Jouissance – Agrément

Le Cessionnaire devient propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Le Cessionnaire aura seul droit à toute répartition de bénéfices ou de réserves qui sera décidée postérieurement à ce jour.

Le Cessionnaire se conformera, à compter de ce jour, aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé ; toutefois la présente cession ne sera opposable à la Société et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité et de dépôt prévues à cet effet et relatives ci-après.

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 10 – CESSION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES des statuts concernant la cession intervenant entre Monsieur Laurent DURANT et la Société LDD.

Par décision extraordinaire en date du 16 décembre 2024, Madame Béatrice PARMENTIER, Associée et Gérante de la Société a donné son agrément à la présente cession au profit de la Société LDD.

Article 3 - Remise de pièces

La gérance a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et la copie de l'extrait K-bis, lesquelles copies ont été certifiées au préalable conformes par la gérance de la Société.

Le Cessionnaire dispense expressément le Cédant de lui communiquer un état vierge des inscriptions au Registre du commerce et des sociétés ainsi qu'un état vierge des procédures collectives concernant la Société dont les parts sociales sont présentement cédées.

Article 4 - Prix de cession

La présente cession, représentant 14 % du capital social de la Société 3 ADP, est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **Cent Un Mille Cinq Cents euros (101.500 €)** pour les Soixante Dix (70) parts cédées, soit Mille Quatre Cent Cinquante d'euros (1.450 €) par part sociale, et plus précisément :

- Par la Société LDD à Monsieur Laurent DURANT, la somme de **Cent Un Mille Cinq Cents euros (101.500 €)** pour les 70 parts cédées ;

Lequel prix est payé, comptant, le jour même entre les mains du Notaire, Maître Rodolphe OBJOIS, Notaire Associé de la Société d'Exercice Limitée titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'AMIENS, aux moyens d'un virement bancaire réalisé par le Cessionnaire sur le compte bancaire du Notaire sus-désigné, dont les coordonnées ont déjà été communiquées par le Cédant.

Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire, sous réserve d'encaissement.

Le Cessionnaire déclare qu'il réalise cette acquisition au moyen d'un prêt bancaire consenti par l'établissement bancaire : Crédit Agricole Brie Picardie sous le numéro 00002222321 et pour un montant de 101.000 euros en principal.

Les parties déclarent que le prix de cession des parts sociales, représentant 14 % du capital social de la Société, a été déterminé de gré à gré sur la base de la valorisation de l'actif et du passif de la Société. A titre indicatif, il est constaté aux comptes clos au 31/12/2023, un actif immobilisé pour une valeur nette comptable de 615.354 euros, des capitaux propres de 270.287 euros, un passif correspondant aux emprunts restants dus pour 455.309 euros et pour un résultat comptable 31.742 euros.

Article 5 – Comptes courants d'associés

Monsieur Laurent DURANT, Cédant, ne détient pas de compte courant d'associé inscrit au passif du bilan de la société 3 ADP.

La société 3 ADP n'aura donc aucun remboursement de compte courant d'associé à consentir au Cédant au regard de la présente cession.

Article 6 – Absence de Garantie d'actif et de passif

Le Cessionnaire déclare expressément dispenser le Cédant de lui fournir toute garantie d'actif et de passif concernant la Société pour connaître parfaitement la situation de cette dernière et décharge le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

Article 7 – Déclarations du Cédant, du Cessionnaire et de la Gérance

La Gérance a déclaré :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la société civile immobilière 3 ADP n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 8 - Origine de propriété des parts sociales

Les 70 parts cédées par Monsieur Laurent DURANT lui appartiennent en propre pour les avoir acquises lors de la constitution de la société en date du 06 janvier 2006 en rémunération de ses apports.

Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement

La société 3 ADP n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

Les parties affirment, sous les peines prévues par l'article 1837 du Code général des impôts, que la présente cession exprime l'intégralité du prix convenu.

La Société 3 ADP est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts. La cession de parts est soumise au droit d'enregistrement au taux de 5% à la charge du Cessionnaire soit **5.075 euros**.

Article 10 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare que pour l'imposition de ses revenus, il dépend du service des impôts compétent territorialement pour son domicile, à savoir AMIENS.

Le Cédant fera son affaire personnelle de la déclaration de la plus-value relative aux parts cédées et pourra sur sa demande expresse se faire assister en matière fiscale par le rédacteur du présent acte. Cet accompagnement est pris en charge par le Cessionnaire.

Le Cédant prend acte que la plus-value relève du régime d'imposition des plus-values immobilières (article 1655 ter du CGI). En conséquence, la plus-value sera soumise au taux proportionnel de 19,00 %, en matière d'imposition sur le revenu, majoré des prélèvements sociaux de 17,20 %. « Par l'effet de l'abattement pour durée de détention au-delà de la cinquième année, mentionné au I de l'article 150 VC du CGI, la plus-value est exonérée au bout de vingt années en matière d'imposition sur le revenu et de trente années en matière de prélèvements sociaux. Les conditions d'application de cet abattement sont exposées précisément au bulletin officiel des impôts BOI-RFPI-PVI-20-20 au I-D § 50 à 70. L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est déclaré sur l'imprimé n° 2048 M-SD (CERFA n° 12358*17), disponible en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, à la rubrique "Recherche de formulaires", et payé au service (des impôts) de la publicité foncière. » La déclaration et le règlement interviennent sous 30 jours à compter de la signature des présentes, sous peine de majorations de 10% pour défaut de déclaration et de 10% pour défaut de règlement.

Article 11 – Informatique et libertés

Conformément à la Loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, Maître Romain CHANTRY dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités, notamment de formalités d'actes.

Les Parties reconnaissent être averties qu'à cette fin, le cabinet de Maître Romain CHANTRY est amené à enregistrer des données les concernant et à les transmettre à certaines administrations.

Les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du cabinet de Maître Romain CHANTRY.

Article 12 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera rendue opposable à la Société dans la forme prescrite par l'article 10 des Statuts, à savoir par transfert sur les registres de la Société qui devra être effectué par le gérant dès le dépôt au siège social d'un original de l'acte contre remise d'une attestation de ce dépôt.

La Cession ne sera opposable aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités ci-dessus, puis de celle du dépôt d'un exemplaire enregistré de l'acte de cession au Greffe du Tribunal de commerce, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 13 - Litige

La présente convention et les opérations qu'elle décrit sont soumises au droit français.

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

A défaut de règlement amiable, tous les litiges auxquels la présente convention pourrait donner lieu, concernant notamment sa validité, son interprétation ou son exécution seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal judiciaire d'AMIENS.

Article 14 – Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par la Société LDD, Cessionnaire qui s'y oblige. Les honoraires liés aux modifications statutaires à opérer et les débours liés à la mise à jour de la situation de la société auprès du Registre du commerce et des sociétés et du Registre des bénéficiaires effectifs restent à la charge de la Société.

Article 15 - Décharge

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 – Election de domicile

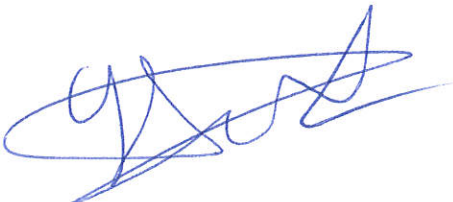
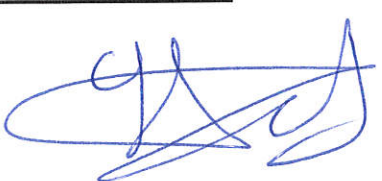
Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leurs domiciles respectifs tels qu'indiqués en tête des présentes.

Toute modification devra être signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux autres Parties afin de leur être opposable.

Le présent acte de cession est établi sur huit (8) pages,
Fait à AMIENS, le 07 Janvier 2025,
Signé en 5 Originaux par les Parties, chacune d'entre elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Pièces Jointes :

- Statuts de la SCI 3ADP ;
- K-Bis de la SCI 3ADP ;
- Bilan et comptes de résultats de la SCI au 31/12/2023 ;
- Prêt n°00002222321 justifiant de l'origine des fonds.

<u>Monsieur Laurent DURANT</u> <u>« Le Cédant »</u> 	« Lu et approuvé – Bon pour cession de 70 parts sociales – Bon pour quittance » <i>Lu et approuvé</i> <i>Bon pour cession de 70 parts sociales</i> <i>Bon pour quittance</i>
<u>La Société LDD,</u> <i>Représentée par son Président dument habilité à cet effet, Monsieur Laurent DURANT</i> <u>« Le Cessionnaire »</u> 	« Lu et approuvé – Bon pour achat de 70 parts sociales » <i>Lu et approuvé</i> <i>Bon pour achat de 70 parts sociales</i>

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

Le 27/01/2025 Dossier 2025 00001844, référence 6004P01 2025 A 00072
Enregistrement : 5075 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Cinq mille soixante-quinze Euros
Montant reçu : Cinq mille soixante-quinze Euros