

Diaba TRAORE
Agente principale
des Finances Publiques

**ACTE DE CESSION
DE PARTS SOCIALES
DE SCI A.E.B. K FUTUR**

Entre les soussignés :

Monsieur Emmanuel Pierre BARCACCI, demeurant à NICE (06000) 62 rue Gioffredo LE RICHELIEU, né à NICE (06000) le 22 février 1978, marié à la mairie de NICE (06000), le 12 septembre 2011 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable (ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification), de nationalité française, résident au sens de la réglementation fiscale, qui possède 400 parts sociales de la SCI A.E.B. K FUTUR

ci-après dénommé **le Cédant**
d'une part

ET

Madame Aldona KWAPISZ, épouse de Monsieur Emmanuel Pierre BARCACCI, demeurant à 62 rue Gioffredo LE RICHELIEU, à NICE (06000), née à VARSOVIE (POLOGNE), le 22 mai 1979, mariée à la mairie de NICE (06000) le 12 septembre 2011 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable (ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification), de nationalité française, résidente au sens de la réglementation fiscale,

ci-après dénommée **le Cessionnaire**
d'autre part,

APRES AVOIR PREALABLEMENT RAPPELE QUE :

Cette cession porte sur les parts sociales de la **SCI A.E.B. K FUTUR** immatriculée au RCS de Nice sous le numéro 752 118 869, dont le siège social est situé à l'adresse suivante : 62 Rue Gioffredo, 06000 Nice, au capital de 150000,00 euros, divisé en 1500 parts sociales (ci-après dénommée **la Société**). Le capital social intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Emmanuel BARCACCI
à concurrence de 400 parts,
numérotées de 1 à 400 inclus, ci 400 parts,
- Madame Aldona KWAPISZ épouse BARCACCI
à concurrence de 500 parts,
numérotées de 401 à 900 incluse, ci 500 parts,
- La société EMB FUTUR
à concurrence de 600 parts,
numérotées de 901 à 1500 incluse, ci 600 parts,

Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci 1500 parts.

Aux termes de l'article 12 de statuts de la Société, et conformément à l'article 1861 alinéa 2 du Code Civil, les parts de la société civile immobilière A.E.B. K FUTUR (les parts numérotées de **151 à 400** inclus) sont librement cessibles entre associés ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**. En conséquence, **la présente cession n'est pas soumise à agrément.**

CECI EXPOSE, il est passé à la cession de parts sociales objet des présentes.

LES PARTIES SONT CONVENUES CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – CESSION

Le CEDANT **cède** et transporte sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au CESSIONNAIRE qui accepte, les **250** (deux cent cinquante) parts sociales, numérotées de **151 à 400**, qu'il détient dans la société civile immobilière A.E.B. K FUTUR.

ARTICLE 2 – PROPRIETE ET JOUISSANCE

2.1 Le CESSIONNAIRE est propriétaire des parts dont il s'agit à compter de ce jour.

2.2 Il en a la jouissance à compter du même jour par la possession réelle.

2.3 Il participera et contribuera aux résultats sociaux à proportion des droits attachés aux parts cédées à compter de ce jour.

2.4 A cet effet, le CEDANT subroge le CESSIONNAIRE dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

ARTICLE 3 – PRIX

3.1 La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 160 (cent soixante) euros par part sociale, soit un total de 40.000,00 euros.

3.2 Le montant de la transaction de 40.000,00 euros est payé par le CESSIONNAIRE au CEDANT intégralement ce jour dont le CEDANT donne quittance.

3.3 Les Parties affirment sous peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 4 – REGIME MATRIMONIAL ET DECLARATION DE EMPLOI

4.1 Par la présente le CEDANT, BARCACCI Emmanuel déclare :

1°) – être marié avec Madame Aldona KWAPISZ à la mairie de NICE (06000) le 12 septembre 2011 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification ;

2°) – que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession.

4.2 Par la présente, le CESSIONNAIRE KWAPISZ Aldona déclare :

1°) - être mariée sous le régime de la communauté d'acquêts avec BARCACCI Emmanuel ;

2°) - s'acquitter du prix stipulé ci-dessus au moyen de fonds lui appartenant en propre (provenant exclusivement de la vente d'un bien immobilier reçu dans son patrimoine propre dans le cadre d'une donation de sa mère en Pologne) ;

3°) - faire la présente acquisition pour elle tenir lieu de remploi de ces fonds propres, afin que les parts sociales objet des présentes, lui demeurent propres par l'effet de la subrogation réelle, en application des articles 1406, alinéa 2 et 1434 du Code civil.

En conséquence, l'achat des parts sociales au titre des présentes est effectué avec les **biens propres** du CESSIONNAIRE.

ARTICLE 5 – DECLARATION DU CONJOINT DU CESSIONNAIRE

Monsieur Emmanuel BARCACCI, époux de Madame Aldona KWAPISZ, qui est présent à l'acte, déclare :

1. Reconnaître le caractère propre des fonds au moyen desquels son épouse (le CESSIONNAIRE) s'est acquitté du prix de la présente acquisition ;
2. Prendre acte de la volonté de son épouse (le CESSIONNAIRE) de procéder au remploi de ces fonds, afin que les parts sociales présentement cédées lui appartiennent en propre ;
3. Et en conséquence, s'interdire à l'avenir de contester de quelque manière que ce soit le caractère propre de ces parts.

ARTICLE 6 – AGREMENT DE LA CESSION

Conformément à l'article 12 de statuts de la Société, les parts de la société civile immobilière A.E.B. K FUTUR (les parts numérotées de **151 à 400** inclus) sont librement cessibles entre associés ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**. En conséquence, **la présente cession n'est pas soumise à agrément**.

ARTICLE 7 – ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

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

Le CESSIONNAIRE déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus.

ARTICLE 8 – DISPENSE DE SIGNIFICATION

La cession est acceptée par la société aux présentes par son gérant et sera opposable aux tiers après accomplissement des formalités légales de publicité. Les parties dispensent toute signification.

ARTICLE 9 – DECLARATIONS

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;

- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- n'avoir pas fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le CEDANT déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du CEDANT, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

ARTICLE 10 – MISE A JOUR DES STATUTS

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes. Il conviendra ainsi de modifier le paragraphe capital comme suit :

« Le capital social a été fixé à la somme de 150.000,00 Euros, divisé en 1500 parts, de 100,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 1500, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Emmanuel BARCACCI
à concurrence de 150 parts,
numérotées de 1 à 150 incluse, ci 150 parts,
- Madame Aldona KWAPISZ épouse BARCACCI
à concurrence de 750 parts,
numérotées de 151 à 900 incluse, ci 750 parts,
- La société EMB FUTUR
à concurrence de 600 parts,
numérotées de 901 à 1500 incluse, ci 600 parts,

Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci 1500 parts.»

ARTICLE 11 – FORMALITES - ENREGISTREMENT

Publicité de la cession

Dépôt au Greffe du Tribunal de commerce

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce de NICE auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

Le CEDANT déclare que la société civile immobilière A.E.B. K FUTUR 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 espèces effectués à la Société. Il déclare en outre que les parts cédées ne confèrent pas la jouissance de droits immobiliers.

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le CEDANT déclare:

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que les droits applicables sur le prix de la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des Impôts.

L'assiette des droits de mutation est de 40.000,00 EUR (quarante mille euros).

ARTICLE 12 – DROITS

Le CESSIONNAIRE déclare que l'assiette des droits de mutation est de quarante mille euros (40.000,00 EUR).

Calcul des droits :

La présente cession est soumise au droit proportionnel de 5%

Assiette des droits : 40.000,00 euros

Droits : $40.000,00 \times 5,00\% = 2.000$ euros

DROITS DUS : 2.000,00 euros

Modification de statuts

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition des présentes en vue de mettre à jour les statuts de la société suite à la présente cession.

ARTICLE 13 – PLUS-VALUES

Les dispositions du 150 U-I. du Code général des impôts ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession. La résidence principale de CEDANT est détenue par la Société qui est soumise à l'impôt sur les revenus et est mis à disposition à titre gratuit de CEDANT qui en fait sa résidence principale, l'exonération des plus-values immobilières pour vente de la résidence principale s'applique sur la plus-value en cas de cession des parts par l'associé (CGI art. 150-U-II-1° BOI-RFPI-PVI-10-40-10, §140). En conséquence, la présente cession de parts sociales est exonérée de l'impôt sur la plus-value à hauteur des parts que le CEDANT détient dans la Société.

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.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le CEDANT déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de NICE OUEST 22 rue Joseph Cadéi 06172 NICE CEDEX 2 et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

ARTICLE 14 – FRAIS

Les frais et droits du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du CESSIONNAIRE.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

ARTICLE 16 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 17 – FORMALITES DE PUBLICITE POUVOIRS

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.

Fait à Nice

Le 7 avril 2026

En 5 originaux (un original pour chaque partie, deux pour dépôt au Services des Impôts des Entreprises et un pour dépôt au RCS).


LE CEDANT
Emmanuel BARCACCI


LE CESSIONNAIRE
Aldona KWAPISZ