

CESSION DE PARTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

ENTRE :

Monsieur Jean FROMONTEIL, notaire, époux de Madame Corinne DEGUIN, demeurant à BUSSIERES (71960) 151 rue des Vignes.

Né à ALGER (ALGERIE) le 25 janvier 1959.

Marié à la mairie de BUSSIERES (71960) le 22 novembre 2014 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Louis PARIS, notaire à MACON (SAÔNE-ET-LOIRE), le 7 novembre 2014.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Monsieur Laurent Sébastien LUCHAIRE, notaire, demeurant à SANCE (71000) 27A rue du Pré des Mares.

Né à PEZENAS (34120) le 13 décembre 1979.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Elaine STORIE un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, reçu par Maître Stéphane DUREUX, notaire à FEILLENS, le 23 décembre 2013.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le CEDANT.

D'UNE PART

ET :

Madame Marianne CHETAIL, notaire, épouse de Monsieur Yann Serge TAUPENAS, demeurant à CLUNY (71250) 14 rue Berty Albrecht.

Née à VIRIAT (01440) le 2 août 1984.

Mariée à la mairie de CLUNY (71250) le 29 septembre 2018 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Katy SIRE-TORTET, notaire à PLAISIR (78370), le 7 août 2018.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

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

D'AUTRE PART

[Signature] *U* *le*

Lesquels préalablement à la CESSION DE PARTS SOCIALES faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - DESIGNATION DE LA SOCIETE :

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à MACON du 5 décembre 2018, il a été constitué sous la dénomination " 118B LA COUPEE " une société civile immobilière dont les caractéristiques principales sont résumées ci-après.

Elle existe sous la forme d'une société civile au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à CHARNAY-LES-MACON (71850), 118 B Grande Rue de La Coupée, identifiée au SIREN sous le numéro 844.743.096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MACON.

II - CAPITAL SOCIAL :

Le capital social a été fixé à la somme de 3.000,00 Euros, divisé en 300 parts, de 10,00 Euros chacune, numérotées de 1 à 300, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Laurent LUCHAIRE, titulaire de 150 parts, numérotées de 1 à 150,
ci 150 parts

- Monsieur Jean FROMONTEIL, titulaire de 150 parts, numérotées de 151 à
300, ci 150 parts

TOTAL.....300 parts sociales.

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

III - CLAUSE D'AGREMENT :

Aux termes des dispositions statutaires et conformément à l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, la cession de parts ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société, ce qui est le cas du CESSIONNAIRE, qu'avec l'agrément de l'assemblée générale des associés.

IV - ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS CEDEES :

Les parts ci-après cédées appartiennent au CEDANT :

- s'agissant de Monsieur Laurent LUCHAIRE, pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de
- s'agissant de Monsieur Jean FROMONTEIL, pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de

V - PATRIMOINE SOCIETAIRE :

*La société est propriétaire de l'immeuble à usage de bureaux suivant :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CHARNAY-LES-MACON (SAÔNE-ET-LOIRE) 71850 118 B Grande Rue de la Coupée.

Un bâtiment à usage de bureaux.

(Handwritten signatures and initials)

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Commune	Parcelle	Superficie
AL	210	118 GR GRANDE RUE DE LA COUPEE	00 ha 08 a 65 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Deux prêts consentis par la BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, Société anonyme coopérative à capital Variable, dont le siège est à DIJON (21000), 14 Boulevard de la Trémouille, identifiée au SIREN sous le numéro 542.820.352 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON, sont actuellement en cours :

- Un premier numéro 08799809 consenti suivant acte reçu par Me Jean AUVOLAT, notaire à CRAPONNE, le 23 janvier 2019, d'un montant initial de 550.000 € ayant servi au financement de l'acquisition des locaux ci-dessus ainsi qu'à la réalisation de travaux ;
- Un second numéro 08957621 consenti le 2 mai 2024 d'un montant initial de 10.000 € ayant servi à la réalisation de travaux complémentaires.

VI - DECISION D'AGREMENT :

Aux termes d'une délibération en date du 20 février 2023, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, déclaré agréer Madame Marianne CHETAIL en qualité de nouvelle associée.

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

DECLARATIONS 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, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

J A M

CESSION

Le CEDANT cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au CESSIONNAIRE qui accepte, les cent (100) parts sociales, numérotées de 101 à 200, qu'il détient dans la société civile immobilière " 118B LA COUPEE ".

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 produits et dividendes desdites parts qui seront mis en distribution postérieurement à ce jour.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de MILLE EUROS (1.000,00 EUR), soit DIX EUROS (10,00 EUR) par part sociale.

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

PAIEMENT DU PRIX

Le CESSIONNAIRE a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, directement au CEDANT.

Ainsi que le CEDANT le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES CEDANTS

Le prix de cession est réparti entre les cédants de la manière suivante :

- Monsieur Jean FROMONTEIL cède CINQUANTE (50) parts sociales pour un montant de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, soit un total de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).
- Monsieur Laurent LUCHAIRE cède CINQUANTE (50) parts sociales pour un montant de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, soit un total de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Il s'agit de sommes brutes. Les créances et autres frais éventuels n'ayant pas été déduits.

ORIGINE DES FONDS

Le CESSIONNAIRE déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

ABSENCE DE CESSION DE CREANCE EN COMPTE-COURANT

Les présentes ne s'accompagnent d'aucune cession de créance en compte-courant d'associés.

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu l'ensemble des associés, lesquels, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.

(Handwritten signatures)

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.

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, la modification des statuts fera l'objet d'un dépôt auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du CESSIONNAIRE.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

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 ;
- ne pas avoir 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.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

ENREGISTREMENT

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, 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 MILLE EUROS (1.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale	x 5,00 %	=	50,00

11

12

1 000,00				
Frais d'assiette				
50,00	x	0,00 %	=	0,00
			TOTAL	50,00

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.

Il déclare en outre que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend du service des impôts dont l'adresse est la suivante :

- s'agissant de Monsieur Laurent LUCHAIRE, SIP de MACON, 24 boulevard Henri Dunant, 71000 MACON ;

- s'agissant de Monsieur Jean FROMONTEIL, SIP de MACON, 24 boulevard Henri Duriant, 71000 MACON.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

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.

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.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas

1 u ne

solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

FAIT à CHARNAY-LES-MACON

Le 4 juin 2024

En cinq exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement

Cécile BLIGNOT
Contrôleuse Principale
des Finances Publiques