JBA
1011035

CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SCI 14 RUE DU LONG CLOS

ENTRE LES SOUSSIGNES,

Monsieur Pierre Raymond Henri **LEMÉE**, Notaire honoraire, demeurant à SERIGNAN (34410) 12 rue du Héron.
Né à LISIEUX (14100) le 7 février 1960.
Ayant conclu avec Madame Carole Elisabeth THUNIN un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Céline CHWARTZ-LAIR, notaire à TOULOUSE, le 3 mars 2023.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

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

D'UNE PART

La Société dénommée **CB**, SPFPLAS au capital de 5.000 €, dont le siège est à PONT-L'EVEQUE (14130), 42 rue Hamelin, identifiée au SIREN sous le numéro 898220967 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LISIEUX.
Représentée par Madame Cécile BUREL en sa qualité de Présidente et d'unique associée de la société CB.

La Société dénommée **JB**, SPFPLAS au capital de 5.000 €, dont le siège est à PONT-L'EVEQUE (14130), 42 rue Hamelin, identifiée au SIREN sous le numéro 898169263 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LISIEUX.
Représentée par Madame Jennifer BARDET en sa qualité de Présidente et d'unique associée de la société JB.

ACQUEREURS à concurrence de la moitié chacune.

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

D'AUTRE PART

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

DESIGNATION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 10 décembre 2021, enregistré.
il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 14 RUE DU LONG CLOS, ayant son siège social à PONT L'EVEQUE (14130), 42 rue Hamelin, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet :
« *L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. et Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil*

et susceptibles d'en favoriser le développement. Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société. En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité. »

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LISIEUX, sous le numéro 908 218 126, depuis le 15 décembre 2021.

La société est actuellement gérée par Monsieur Pierre LEMEE, Madame Cécile BUREL et Madame Jennifer BARDET.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à la somme de 1 500,00 Euros, divisé en 1500 parts, de 1,00 Euro chacune, numérotées de 1 à 1500, intégralement libérées et réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Pierre LEMEE, titulaire de 500 parts sociales, numérotées de 1 à 500, intégralement libérées pour un montant de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).
- Madame Cécile BUREL, titulaire de 500 parts sociales, numérotées de 501 à 1000, intégralement libérées pour un montant de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).
- Madame Jennifer BARDET, titulaire de 500 parts sociales, numérotées de 1001 à 1500, 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 en représentation de son apport en numéraire.

CLAUSE D'AGREMENT

Aux termes de l'article 11, et conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 2 du Code civil, les parts numérotées 1 à 500 appartenant à Monsieur Pierre LEMEE ne peuvent être cédées au profit de tiers ce qui est le cas du **CESSIONNAIRE**, qu'avec l'agrément de la société.

INTERVENTION POUR AGREMENT

Monsieur Pierre LEMEE, Madame Cécile BUREL et Madame Jennifer BARDET, intervenant aux présentes, donnent leur agrément à la présente cession, en leur qualité de gérants et d'uniques associés de la société 14 RUE DU LONG CLOS.

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 500 parts sociales, numérotées de 1 à 500, qu'il détient dans la société civile immobilière 14 RUE DU LONG CLOS, de la manière suivante :

- **Les 250 parts sociales numérotées 1 à 250 à la société dénommée CB ;**

- **Les 250 parts sociales numérotées 251 à 500 à la société dénommée JB.**

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 de **SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (16 672,00 EUR)**, que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à payer au **CEDANT**, **au plus tard le 24 avril 2026, dont :**

- **HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-SIX EUROS (8 336,00 EUR) pour les parts 250 parts sociales numérotées 1 à 250 acquises par à la société dénommée CB ;**

- **HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-SIX EUROS (8 336,00 EUR) pour les parts 250 parts sociales numérotées 251 à 500 acquises par à la société dénommée JB.**

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que le paiement du prix sera fait par virement bancaire.

2) Qu'il ne pourra valablement être effectué que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que le **CESSIONNAIRE** pourra se libérer par anticipation.

4) Que les sommes dues deviendront immédiatement et de plein droit exigibles :

a) En cas de non paiement à son échéance du solde du prix ; dans ce cas l'exigibilité aura lieu un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le **CEDANT** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

b) Et sans qu'il soit besoin remplir aucune formalité dans les cas suivants :

- Inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par le **CESSIONNAIRE**.

- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.

- En cas de cession à titre onéreux ou gratuit, totale ou partielle, des parts sociales présentement vendues.

- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire du **CESSIONNAIRE**.

5) Et qu'en cas de décès du **CESSIONNAIRE** avant complet paiement du prix, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers, représentants et ayants droit (et le survivant d'eux), pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Si le **CESSIONNAIRE** ne se libère pas de son prix ou de la fraction de prix restant due à l'échéance ou aux échéances convenues, la présente cession se trouvera résolue de plein droit et sans formalité judiciaire, soixante jours après un commandement de payer demeuré infructueux et se référant à la présente clause.

Dans cette hypothèse, toutes parties du prix déjà payées resteront acquises au **CEDANT** à titre d'indemnité.

ORIGINE DES FONDS

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

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le rédacteur des présentes a préalablement informé le **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la cession, d'un passif de la société, dont la cause lui serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster le prix de vente des droits sociaux à la baisse dans l'hypothèse où apparaît postérieurement à la vente une dette dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. C'est le cas notamment où la dette résulte d'un contrôle fiscal, social ou autre, voire d'une assignation en justice. La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser le **CESSIONNAIRE** en cas de surévaluation de l'actif social.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, le **CESSIONNAIRE** ne pourra pas solliciter un quelconque dédommagement sur cette base contractuelle, sauf à agir sur des fondements légaux limités tels que le dol.

Étant ici précisé que tout nouveau passif relatif à la période antérieure à la cession peut survenir jusqu'à l'expiration de chaque délai de prescription dans les domaines fiscaux, sociaux ou autres.

Parfaitement conscient de l'utilité de cette garantie contractuelle 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.

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

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant de **trois mille cinq cent quatre-vingt-huit euros et trente-trois centimes (3 588,33 eur)** à la date de ce jour.

Il n'a produit depuis sa constitution aucun intérêt.

REMBOURSEMENT DE CREANCE

Ce compte-courant sera remboursé par la société au **CEDANT**, ce que le **CESSIONNAIRE** accepte, par virement bancaire **au plus tard sous dix jours à compter de ce jour.**

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu les associés uniques et gérants de la société 14 RUE DU LONG CLOS, à savoir : Monsieur Pierre LEMEE, Madame Cécile BUREL et Madame Jennifer BARDET.

Lesquels, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.

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.

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

Tous les associés étant présents ou représentés, ils décident à l'unanimité de modifier la répartition des parts sociales au sein des statuts de la société en conséquence de la cession qui précède.

Les statuts sont modifiés comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR) et il est divisé en MILLE CINQ CENTS (1500) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à MILLE CINQ CENTS (1500), et attribuées conformément à la répartition suivante.

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
CB	**250**	1 à 250
JB	**250**	251 à 500
Cécile BUREL	**500**	501 à 1000
Jennifer BARDET	**500**	1001 à 1500

DEMISSION DE PIERRE LEMEE DE SES FONCTIONS GERANT

Tous les associés sont présents ou représentés.

Monsieur Pierre LEMEE, susnommé, présente à l'instant même aux associés de la société la démission de ses fonctions de gérant de ladite société, à compter de ce jour.

Les associés prennent acte de cette démission, et lui donnent quitus de sa gestion comme gérant.

La société restera gérée par Madame Cécile BUREL et Madame Jennifer BARDET.

Les statuts de la société seront modifiés en conséquence.

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, Madame Cécile BUREL ou Madame Jennifer BARDET, associées fera :

- publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales ;

- accomplir les formalités requises via le guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

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.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est soumis à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement du CALVADOS en vertu de l'article 635 2 7° du Code général des impôts.

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 SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (16 672,00 EUR).

DROITS

5% x 16 672,00 EUR = 834,00 EUROS

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 :

9 avenue Pierre-Verdier
CS 10564 34537 Béziers Cedex

La plus-value taxable, si elle existe, doit être déclarée et payée au service de l'enregistrement lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des 500 parts n° 1 à 500 objet des présentes en vertu des statuts de la société 14 RUE DU LONG CLOS en date du 10 décembre 2021 enregistré. La valeur d'origine de ces parts est de cinq cents euros (500,00 eur).

Le **CEDANT** atteste avoir été averti :

- Que s'agissant de parts sociales il ne peut, pour la détermination de la plus-value, majorer le prix d'acquisition du montant correspondant à des dépenses de travaux.
- Que compte tenu du régime spécifique de ces sociétés, la loi fiscale retient comme prix d'acquisition de ces parts :
  - leur valeur d'acquisition majorée de la quote-part des bénéfices de la société déjà taxés à l'impôt sur le revenu de l'associé, antérieurement à la cession et pendant la période d'application de ce régime ;
  - des pertes afférentes à des entreprises exploitées par la société ou le groupement en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler.

Le prix d'acquisition des parts doit également être majoré de la quote-part des bénéfices de la société revenant à l'associé, n'ayant pas fait l'objet d'une imposition effective en application d'une disposition par laquelle le législateur a entendu accorder un avantage fiscal définitif. Ce prix d'acquisition doit être par ailleurs minoré, d'une part, des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu octroyer un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

Le CEDANT règlera sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 M pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048-IMM-SD déposée.

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 au siège social de la SCI 14 RUE DU LONG CLOS ?

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

Elles 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 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.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

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.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Il est rappelé que, conformément aux articles L 561-2-2 et R 561-55 et suivants du Code monétaire et financier, le ou les représentants de la société ont l'obligation de déclarer, l'identité des bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle que ces bénéficiaires exercent sur la société.

Le bénéficiaire effectif est défini comme toute personne physique détenant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, ou, à défaut, toute personne exerçant un contrôle sur ses organes de direction et de gestion. En l'absence d'identification possible d'un bénéficiaire effectif selon ces critères, le ou les représentants légaux de la société sont désignés comme tels.

Fait à PONT L'EVEQUE, en cinq exemplaires originaux (dont un pour chacune des parties et deux exemplaires pour l'enregistrement)

Le 14 avril 2026 pour Pierre LEMEE, et Jennifer BARDET, es nom et au nom de JB

Le 20/04/2026 pour Cécile BUREL, es nom et au nom de CB

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
CALVADOS
Le 13/05/2026 Dossier 2026 00026377, référence 1404P01 2026 N 01624
Enregistrement : 834 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Huit cent trente-quatre Euros
Montant reçu : Huit cent trente-quatre Euros