RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- Monsieur Alexandre DELOEUVRE,
Né le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted] et « résident » au sens de la réglementation fiscale [redacted]
Demeurant [redacted]
Lié par un pacte civil de solidarité, déclaré à [redacted] le 10 mars 2023, avec Madame Agathe LEMELTIER, sous le régime de la séparation des patrimoines, lequel n'a subi aucune modification, ainsi déclaré.

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

ET

- La Société HOLIMMO INVEST,
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social sis 14 rue Saint-Lazare, 59400 CAMBRAI,
immatriculée au RCS de DOUAI sous le n°913 697 397,
représentée par son gérant, Monsieur Alexandre DELOEUVRE, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes, conformément à l'article 18 des statuts.

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

INTERVENTION

En qualité d'associée de la société « A&A Invest »,

- Madame Agathe LEMELTIER,
Née le [redacted]
De nati[redacted]e » au sens de la réglementation fiscale [redacted]
Demeurant [redacted]
Liée par un pacte civil de solidarité, déclaré à [redacted] le 10 mars 2023, avec Monsieur Alexandre DELOEUVRE, sous le régime de la séparation des patrimoines, lequel n'a subi aucune modification, ainsi déclaré.

Ci-après dénommée "L'INTERVENANTE",
De troisième part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

DÉCLARATIONS

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 ;
- qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

EXPOSE

EXPOSÉ CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

Suivant acte sous signature privée en date à CAMBRAI le 21 novembre 2023, il existe une société civile immobilière dénommée « A&A Invest », au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé à CAMBRAI (59400), 14 rue Saint-Lazare, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de DOUAI sous le numéro 981 837 735 pour une durée de 99 ans expirant le 23 novembre 2122.

La Société a pour objet social : « *L'acquisition par voie d'achat, d'apport ou autrement, la détention, l'administration, la restauration et/ou la construction de tous immeubles bâtis et/ou non bâtis, leur mise à disposition au bénéfice de tout ou partie des associés et/ou leur mise en location* »

Les gérants actuels de la Société sont Alexandre DELOEUVRE et Agathe LEMELTIER.

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

Monsieur Alexandre DELOEUVRE	50 parts
Madame Agathe LEMELTIER	50 parts

La société est assujettie au régime de l'impôt sur les sociétés.

NUMEROTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales n'ayant pas été numérotées à la constitution de la société « A&A Invest », les associés, tous présents à l'acte, décident de procéder à la numérotation des parts sociales. Ils précisent que ladite numérotation ne remet pas en cause la répartition actuelle du capital social, laquelle demeure inchangée.

❖ *Mise à jour de l'article 7 des statuts :*

En conséquence, les associés décident de modifier l'article 7 des statuts relatif à la répartition du capital social :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social entièrement libéré et divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés comme suit :

- Monsieur Alexandre DELOEUVRE,
à concurrence de cinquante parts sociales,
numérotées de 1 à 50, ci ..... 50 parts,

- Madame Agathe LEMELTIER,
à concurrence de cinquante parts sociales,
numérotées de 51 à 100, ci ..... 50 parts,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : ..... 100 parts »

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DES PARTS SOCIALES

Le CEDANT possède dans cette Société 50 parts pour les avoir reçues à la constitution de la Société en rémunération de son apport en numéraire.

CLAUSE D'AGRÉMENT ET DÉCISION D'AGRÉMENT

Aux termes de l'article 12.1 des statuts, les parts numérotées de 1 à 10 appartenant à Monsieur Alexandre DELOEUVRE ne sont pas librement cessibles compte tenu de la qualité du CESSIONNAIRE.

En conséquence, la présente cession est soumise à agrément.

Les associés, tous présents interviennent pour donner leur consentement à la présente cession, et déclarer agréer la présente cession au profit de la société « HOLIMMO INVEST ».

Monsieur Alexandre DELOEUVRE et Madame Agathe LEMELTIER, associés détenant l'intégralité des 100 parts sociales composant le capital social de la société « A&A Invest », déclarent chacun pour ce qui le concerne :

- Accepter de déroger à l'application de la procédure spécifique prévue par les statuts de la société « A&A Invest »,
- Autoriser par son intervention au présent acte la cession réalisée au profit du CESSIONNAIRE par son associé au sein de la société « A&A Invest » ;
- Renoncer en conséquence à revendiquer la nullité de la cession réalisée par son associé et qui serait fondée sur le non-respect de la procédure d'agrément.

PATRIMOINE SOCIETAIRE

La présente cession intervenant au profit de la société « HOLIMMO INVEST » dont Monsieur Alexandre DELOEUVRE est associé et gérant, celui-ci se reconnait parfaitement informé de la situation des biens dont est propriétaire la SCI et déclare expressément ne pas demander la situation patrimoniale de la société, la situation comptable, l'état d'endettement, l'établissement du dossier de diagnostics techniques, les états hypothécaires ou les renseignements d'urbanisme d'usage, et dispense le rédacteur des présentes de toutes énonciations ou déclarations à ce sujet, en faisant son affaire personnelle.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN - EXEMPTION

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L213-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où elle ne concerne pas la majorité des parts de la société civile immobilière ni ne conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société.

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

CONVENTIONS

CESSION

Par les présentes, Monsieur Alexandre DELOEUVRE cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société « HOLIMMO INVEST » , ce qui est accepté par son gérant, Monsieur Alexandre DELOEUVRE, DIX (10) parts sociales numérotées de 1 à 10, lui appartenant dans la Société.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La Société « HOLIMMO INVEST » devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

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

Le CESSIONNAIRE aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur cette part postérieurement à ce jour.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT (100) euros, que la société « HOLIMMO INVEST » a payé à l'instant même à Monsieur Alexandre DELOEUVRE, qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance.

GARANTIES CONSENTIES PAR LE CÉDANT

Monsieur Alexandre DELOEUVRE reconnait avoir été informé par le rédacteur des présentes de ce que la cession de ses parts n'emporte pas extinction des engagements de garantie qu'il aurait pu consentir au profit de la Société ou de ses créanciers.

Il déclare expressément n'avoir consenti au profit des créanciers de la Société ou de la Société elle-même, aucune garantie, ni cautionnement.

DÉCLARATION RELATIVE AU NANTISSEMENT DES PARTS CÉDÉES

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 présentement cédées soit nanties à son profit.

Un état des nantissements du chef de la société « A&A Invest » délivré le 22 mai 2025 par le Greffe du Tribunal de commerce dont dépend son siège social, est annexé[1].

EMPRUNT BANCAIRE/EXIGIBILITÉ

La Banque CREDIT MUTUEL CAMBRAI bénéficie d'une faculté d'exigibilité anticipée des sommes qui lui sont dues en cas de modification importante de la structure juridique de l'Emprunteur. Le cessionnaire déclare en être parfaitement informé et faire son affaire personnelle des conséquences de la cession à ce sujet.

ABSENCE DE GARANTIE

Le rédacteur des présentes a indiqué dès avant ce jour au cessionnaire qu'une convention de garantie sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.

La présente cession est acceptée par le cessionnaire sans garantie conventionnelle de la part du cédant, 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 conventionnelle et des risques encourus.

MISE A JOUR DE L'ARTICLE 7 DES STATUTS

En conséquence de la cession de parts sociales intervenue aux présentes, les associés décident de modifier l'article 7 des statuts relatif à la répartition du capital social :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social entièrement libéré et divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés comme suit :

- La Société HOLIMMO INVEST,
à concurrence de dix parts sociales,
numérotées de 1 à 10, ci ..... 10 parts,

- Monsieur Alexandre DELOEUVRE,
à concurrence de quarante parts sociales,
numérotées de 11 à 50, ci ..... 40 parts,

- Madame Agathe LEMELTIER,
à concurrence de cinquante parts sociales,
numérotées de 51 à 100, ci ..... 50 parts,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : ..... 100 parts »

[1] État de nantissement des parts sociales

TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL

Les associés décident de transférer à compter de ce jour le siège social de la Société, actuellement situé à CAMBRAI (59400), 14 rue Saint-Lazare, à FONTAINE-NOTRE-DAME (59400), 1 187 Route Nationale.

L'article 5 des statuts est modifié comme suit :

« Le siège social de la Société est fixé à : FONTAINE-NOTRE-DAME (59400), 1 187 Route Nationale »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DISPENSE DE SIGNIFICATION

Les associés décident de remplacer purement et simplement l'article 11 des statuts par les dispositions suivantes :

« La cession de parts sociales doit être constatée par un écrit. Elle n'est opposable à la Société qu'après avoir été signifiée à la Société par acte extrajudiciaire ou acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code Civil, ou encore par transfert sur les registres de la Société, conformément aux articles 1865.al.1 du Code Civil et 51 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Le registre des associés sera tenu au siège de la société, conformément aux dispositions de l'article 51 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, et sera constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui est accomplie par dépôt, au Registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé. Ledit dépôt peut être effectué par voie électronique. »

En conséquence, la présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - 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.

DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

La Société est à prépondérance immobilière.

Le montant des droits d'enregistrement est de 25 euros.

PLUS-VALUE

Le CEDANT déclare que la société dont les parts sont cédées est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Le CEDANT relève du régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières et droits sociaux dont il déclare avoir connaissance.

FRAIS

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le cessionnaire qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

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.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les Parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ANNEXES

Toutes les annexes indépendamment de leur numérotation font partie de la présente cession avec laquelle elles forment un tout indivisible.

1) Etat des nantissements

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte sera signé par voie de signature électronique grâce à l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache, conformément à l'article 1367 du Code civil.

La date du présent acte sera la dernière date de signature.

Monsieur Alexandre DELOEUVRE
A titre personnel et pour la société « HOLIMMO INVEST »

Signé par Alexandre DELOEUVRE
Le 27/05/2025
ID : tx_xYkQ5xbtvvZA
Signed with
Universign

Madame Agathe LEMELTIER

Signé par Agathe LEMELTIER
Le 28/05/2025
ID : tx_xYkQ5xbtvvZA
Signed with
Universign

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
VALENCIENNES
Le 19/06/2025 Dossier 2025 00025461, référence 5924P03 2025 A 00705
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros