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

Docusign Envelope ID: F4639FDD-CB9F-4AA8-AA4F-CF58502B9726

SCI 2R
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : **11580 VERAZA**
449 980 945 RCS CARCASSONNE

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES DU 05/05/2025

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame **Sandrine, Myriam ROBLES,**
Demeurant [redacted]
Née le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
[redacted] de Monsieur **Marc ROUGE**, ci-dessous nommé, aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats contenant consentement mutuel à divorce, déposé le 08/11/2024, au rang des minutes de Maître Michel BESANCENOT, notaire à [redacted] non soumise à un pacte civil de solidarité, non remariée depuis, ainsi déclaré,

Ci-après dénommée "le Cédant", d'une part,

ET

Monsieur **Marc ROUGE,**
Demeurant [redacted]
Né le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
[redacted] de Madame **Sandrine, Myriam ROBLES**, ci-dessus nommée, aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats contenant consentement mutuel à divorce, déposé le 08/11/2024, au rang des minutes de Maître Michel BESANCENOT, notaire à [redacted] non soumis à un pacte civil de solidarité, non remarié depuis, ainsi déclaré,

Ci-après dénommé "le Cessionnaire", d'autre part,

TERMINOLOGIE
Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « la part » désignera la part sociale, objet de la présente cession,
- « la Société » désignera la Société dénommée **SCI 2R**, dont la part sociale est cédée,
- « le Cédant » et « le Cessionnaire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies,
- « le Cédant » et « le Cessionnaire » pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties »,
- « Le Rédacteur » désignera le cabinet d'expertise comptable SARL C2C PYRENEES, ayant son siège social 27 Route de Carcassonne, 11300 LIMOUX, immatriculée au RCS de [redacted] sous le n° 384 427 530, en charge de la rédaction du présent acte.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à LIMOUX (11) du 29/08/2003, enregistré le 01/09/2003 à la Recette Elargies de LIMOUX (11), bordereau n°2003/365 case n°1, il existe une société civile immobilière dénommée **SCI 2R**, au capital de 1 000 euros, divisé en 10 parts de 100 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 11580 VERAZA, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de [redacted] sous le numéro 449 980 945 pour une durée de 99 ans expirant le 28/08/2102.

La société SCI 2R a pour objet principal : « *l'acquisition d'un terrain et la construction d'un dépôt à CEPIE 11300, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.* »

A l'origine, le capital social de la Société était réparti comme suit :
- Monsieur **Bruno ROUGE**, titulaire de cinq (5) parts sociales en pleine propriété, numérotées 1 à 5,
- Monsieur **Marc ROUGE**, titulaire de cinq (5) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 6 à 10.

Aux termes d'un acte sous signatures privée en date à LIMOUX (11) du 23/10/2006, Monsieur **Bruno ROUGE** a cédé :
- 4 parts sociales, numérotées de 1 à 4, à Monsieur **Marc ROUGE** ;
- 1 part sociale, numérotée 5, à Madame **Sandrine, Myriam ROBLES**.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur **Marc ROUGE**.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :
- Madame **Sandrine, Myriam ROBLES**, titulaire d'une (1) part sociale en pleine propriété, numérotée 5,
- Monsieur **Marc ROUGE**, titulaire de neuf (9) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 4 et de 6 à 10.

Madame **Sandrine, Myriam ROBLES**, Cédant, possède dans cette Société une part sociale de 100 euros.

Madame **Sandrine, Myriam ROBLES** ayant souhaitée de se désengager totalement de la Société en cédant son unique part sociale en pleine propriété qu'elle détient de la Société **SCI 2R**, Monsieur **Marc ROUGE** a accepté, après une période de négociation, d'acheter ladite part sociale en pleine propriété représentant 10 % du capital et des droits de vote de la Société, dont le Cédant est propriétaire comme indiqué ci-dessus.

Les Parties se sont donc rapprochées pour formaliser, aux termes du présent acte, les conditions et modalités de cette cession de part sociale et réaliser celle-ci.

Les Parties déclarent et reconnaissent avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, qui ont été conduites de bonne foi, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiqué toute information susceptible de déterminer leur consentement et qu'elles pouvaient légitimement ignorer.

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

CESSION DE PART SOCIALE

Par les présentes, Madame **Sandrine, Myriam ROBLES** cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur **Marc ROUGE** qui accepte, une part sociale de 100 euros, portant le numéro 5, lui appartenant dans la Société.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Monsieur **Marc ROUGE** devient l'unique propriétaire de la part cédée à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à cette part, 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.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant à la part cédée à compter de ce jour.

En conséquence de la présente cession de part, le capital social est désormais détenu en totalité par Monsieur **Marc ROUGE**, qui reconnaît avoir été informé par le Rédacteur qu'il disposera d'un délai d'un an pour régulariser la situation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5, al. 1 du Code civil.

PRIX DE CESSION

Ladite cession est consentie et acceptée moyennant le prix global, ferme, définitif et non révisable de **CENT EUROS (100,00 €)**, soit CENT EUROS (100,00 €) pour l'unique part sociale cédée.

Lequel prix a été payé en totalité comptant préalablement à ce jour au moyen d'espèces par Monsieur **Marc ROUGE**, Cessionnaire, à Madame **Sandrine, Myriam ROBLES**, Cédant, qui le reconnaît en lui en consent bonne, valable et définitive quittance.

AGREMENT DE LA CESSION

En vertu des dispositions de l'article 10 des statuts, cette cession, intervenant entre associé, n'est soumise à aucun agrément.

DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

Le Cédant déclare :
- que la part cédée est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- qu'il n'existe de son chef, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies,
- que la Société **SCI 2R** 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,
- qu'il vient d'abandonner définitivement la totalité des sommes inscrites dans son compte courant d'associé ouvert à son nom dans les livres de la Société, soit la somme de 18.553,35 euros, aux termes d'une convention d'abandon de créance sous signature privée électronique en date du 05/05/2025.

Le Cessionnaire déclare :
- qu'il connaît parfaitement la situation comptable, financière, sociale et juridique de la Société **SCI 2R**, étant donné qu'il est associé et gérant de la Société depuis sa constitution,
- qu'il a la pleine capacité juridique pour réaliser cette acquisition et en payer le prix.

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

ORIGINE DE PROPRIETE DE LA PART SOCIALE

La part sociale présentement cédée appartient en propre à Madame **Sandrine, Myriam ROBLES**, Cédant, pour l'avoir acquise de Monsieur **Bruno ROUGE**, suivant acte sous signature privée en date à [redacted] du 23/10/2006, enregistré au SIE de CARCASSONNE (11) le 30/01/2006.
Il est ici précisé que la part présentement cédée appartient en propre au Cédant pour l'avoir acquise antérieurement à son mariage.

PRÊTS BANCAIRES CIC SUD OUEST

La Société a contracté un emprunt bancaire auprès de la Banque Populaire du Sud, présentant les caractéristiques principales suivantes :
Prêt : prêt professionnel amortissable n° 09037290,
Objet : achat terrain et travaux d'aménagement « La Plaine, 11300 CEPIE »,
Montant : 170.000,00 euros, taux fixe 1,80 % l'an, durée totale sur 180 mois avec des échéances mensuelles de 1.205,60 euros chacune.

En couverture dudit prêt bancaire ci-dessus énoncé, il a été souscrit :
- cautionnement solidaire de Madame **Sandrine, Myriam ROBLES** et de Monsieur **Marc ROUGE** à hauteur de 221 000 euros chacun, en garantie dudit prêt ;
> assurance emprunteur « Assurance groupe Cnp Assurances Et Bpce Vie » souscrite au nom de Monsieur **Marc ROUGE** et de Madame **Sandrine, Myriam ROBLES** en couverture des risques Décès Perte Totale et Irréversible d'Autonomie à hauteur de 100,00 % (taux de cotisation : 0,449 % sur le capital initial), en couverture dudit prêt.

Les Parties déclarent avoir informées préalablement aux présentes la Banque Populaire du Sud, par lettre du 10/12/2024, de la cession de part sociale envisagée aux présentes et des modifications juridiques annexes (répartition du capital social, transfert du siège social établissement principal à une nouvelle adresse), ils n'ont pas encore obtenu l'accord préalable et écrit à la réalisation de celle-ci ainsi qu'à la poursuite du contrat de prêt dans les conditions initiales, à la renonciation à demander l'exigibilité anticipée de toutes sommes lui restant dues au titre dudit prêt et à l'acceptation de la résiliation des assurances emprunteurs et de la mainlevée des cautions solidaires et personnelles, toutes souscrites au nom du Cédant, comme relaté ci-dessus.

Le Cédant déclare avoir été parfaitement informée que la présente cession n'entraîne pas la résiliation de sa cautionnement solidaire et de son assurance, ainsi ils se poursuivront à l'issue des présentes.

Ainsi, en cas de défaillance de la **SCI 2R** dans ses obligations de débiteur principal et en l'absence de mainlevée de la caution personnelle et solidaire de Madame **Sandrine, Myriam ROBLES**, la Banque Populaire du Sud peut actionner ladite caution, en garantie du paiement des sommes dues à ladite Banque sur ledit prêt.

Les Parties déclarent avoir été parfaitement informées, par le Rédacteur des présentes, des risques et des conséquences éventuels qu'ils encourent en signant le présent acte sans avoir obtenu l'accord préalable de la Banque : en l'absence de toute information des modifications juridiques envisagées, cette dernière peut demander la résiliation du contrat de prêt en cours sus-indiqué et demander l'exigibilité anticipée et immédiate de toutes sommes lui restants dues au titre de ce prêt.

En conséquence, en l'absence de toute réponse de la Banque et en connaissance de tout ce qui précède, le Cédant déclare de manière expresse et non équivoque vouloir rester caution solidaire et personnelle et assurée au titre de l'assurance emprunteur, malgré son retrait de la Société. Le Cédant fera son affaire personnelle directement auprès de ladite banque pour obtenir la résiliation de son cautionnement personnel et solidaire et de son assurance.

Les Parties déchargent le Rédacteur du présent acte à cet égard, sans recours contre lui, de toute responsabilité.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare que la société **SCI 2R** n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que la part sociale cédée a été créée en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est : [redacted] ;

- que le prix de cession est de 100 euros par part cédée ;

- que le prix d'acquisition était de 942,60 euros par part.

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.
Il sera donc perçu **un droit d'enregistrement d'un montant de 25 euros**. Ces droits seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

Conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, il est précisé que la nature et le fondement de l'absence de taxation de la plus-value de cession sont les suivants : **prix de cession inférieur au prix d'acquisition**.

Les Parties déclarent :
- que la société dont la part sociale est cédée n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- que la participation cédée confère au Cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;
- que le Cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du Cédant par cette personne morale.

Par conséquent, les Parties s'engagent à effectuer les déclarations afférentes.

FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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.
Le Rédacteur des présentes affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié, ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DROIT APPLICABLE – LITIGES

Le présent acte et les opérations qu'il décrit sont soumis au droit français.
En cas de litige, les Parties devront tenter de négocier de bonne foi une solution amiable.

ELECTION DE DOMICILE - NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites domicile est élu :
- Pour le Cédant, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Pour le Cessionnaire, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Les Parties peuvent notifier leur changement d'adresse et d'élection de domicile aux autres Parties conformément au présent paragraphe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que la modification soit opposable aux autres Parties.
En cas d'urgence justifiée, les Parties peuvent procéder à une notification par télécopie ou courrier électronique.

Toutes notifications ou communications faites en raison de ou en relation avec la présente convention seront envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses indiquées dans l'identification des Parties ou remises en main propre contre récépissé.
Une telle notification ou communication sera considérée comme valablement faite à compter du 3ème jour après la date mentionnée sur le certificat de dépôt de la poste ou, le cas échéant, à la date figurant sur le récépissé de remise en main propre.

FRAIS

Les honoraires, frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige, hormis ceux qui seraient liés à la modification du contrat de prêt et aux garanties et sûretés décrite aux présentes.
Les honoraires, frais et droits des modifications juridiques ultérieures à ladite cession seront supportés par la Société qui s'y oblige.

DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :
- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- qu'elles ne souhaitent pas insérer au présent acte : ni une clause de garantie de passif et d'actif, ni une clause de révision de prix, ni une clause de garantie de rentabilité, ni une clause de non-concurrence ou de non-rétablissement, après avoir été informées par le Rédacteur des présentes de l'utilité de ces clauses ;
- 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.

Acte établi sous forme électronique en date du 05/05/2025.

Conformément aux articles 1174 et suivants du Code Civil, le présent acte sous signature privée est établi sous forme électronique.
Il résulte de l'article 1366 du Code civil ci-après littéralement rapporté : « L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité. »
Il résulte de l'article 1367 du Code civil ci-après littéralement rapporté : « La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie son auteur. Elle manifeste son consentement aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte. Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Signatures électroniques :

Le Cédant, Madame **Sandrine, Myriam ROBLES** :

Signé par :
ROBLES Sandrine, Myriam
D4517E60917C4F7...

Le Cessionnaire, Monsieur **Marc ROUGE** :

[redacted]
D29C11953E0A49E...

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT AUDE
Le 09/05/2025 Dossier 2025 00017146, référence 1104P01 2025 A 01129
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros