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

SCI 2T CAPITAL

Société civile immobilière
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 3 Place du Docteur Dupuytren
93 600 Aulnay-Sous-Bois

844 572 115 RCS Bobigny

CESSION DE PARTS SOCIALES
En date du 23 novembre 2023

Consentie par :

Monsieur Marcel TRAN

Au profit de

SAS Crown House

P.T. T.T. E.T. M.T.

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Marcel TRAN

Né le [redacted] à [redacted]

De nationalité [redacted]

Demeurant [redacted]

Ci-après désigné « **LE CEDANT** »,

D'une part,

ET

La SAS Crown House

Société par action simplifiée au capital de 500 euros,

Siege social [redacted]

Immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 911 174 423 représentée par sa présidente

Mme Emilie TRAN

Ci-après désigné « **LE CESSIONNAIRE** »,

D'autre part,

P.T. T.T. E.T. M.T.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1) Aux termes des statuts en date du 26 novembre 2018, ainsi que de divers autres actes, il existe une Société civile immobilière dénommée SCI 2T CAPITAL au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euros chacune, dont le siège est situé 3 Place du Docteur Dupuytren, 93 600 Aulnay-Sous-Bois, immatriculée en date du 12/12/2018 au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 844 572 115 RCS de Bobigny ci-après dénommée « **la Société** », et qui a pour objet :

- l'acquisition et/ou gestion civile de logements en vue de location non meublée et accessoirement meublée et/ou l'occupation à titre gratuit pour un usage propre.
- Et éventuellement plus largement, l'achat et la vente de terrains, la construction, ainsi que l'administration et la gestion par voie de location meublée ou non meublée ou de mise à disposition des Associés, de tout bien et droit immobilier susceptible de valoriser cet immeuble ou de faciliter son utilisation par ses occupants.

La société est représentée par les co-gérants suivants : M. Patrice Nghia TANG, M. Marcel TRAN, Mme Tuyet Na TRINH ep. TANG.

2)Le capital et les droits de vote de la Société sont répartis comme suit :

Associés	Nombre de parts sociales	%	Nature
Patrice Nghia TANG	250	25	Pleine propriété
Tuyet Na TRINH ep. TANG	250	25	Pleine propriété
Marcel TRAN	500	50	Pleine propriété

Les parts sont représentatives de l'apport en numéraire effectué lors de la constitution de la Société.

3) La Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts ;
La société a son actif quatre exercices clos au 31/12/2019, 31/12/2020, 31/12/2021 et au 31/12/2022
La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés.

P.T. T.T. E.T. M.T.

4) Monsieur Marcel TRAN souhaite céder 500 parts sociales qu'il détient dans la société sur les 1000 parts sociales composant le capital social.

5) Monsieur Marcel TRAN cède 500 parts sociales au profit de la société CROWN HOUSE, société par action simplifiée au capital de 500 euros, dont le siège social est situé au [redacted] immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 911 174 423 représentée par sa présidente Mme Emilie TRAN, qui a accepté d'en faire l'acquisition.

6) les Parties sont donc entendues pour formaliser, définir et acter les termes et conditions dans lesquels le Cédant cède et le Cessionnaire achète, ce jour **500** parts sociales de la Société.
Les Parties déclarent et reconnaissent en outre que la négociation ayant précédé la conclusion du présent contrat a été conduite de bonne foi.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. - <u>Cession de parts</u>

Par les présentes, le Cédant soussigné de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, au Cessionnaire, soussignée de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de (500) cinq cents parts sociales de la Société lui appartenant, de 1€ de valeur nominale chacune représentant 50% du capital social et des droits de vote de la société.
La cession est une cession à un tiers et conformément aux dispositions de l'article 15.1 et 15.2 des statuts, cette cession nécessite l'agrément préalable à l'unanimité

Article 2. - <u>Propriété - Jouissance</u>

Le Cessionnaire sera propriétaire des parts cédées et en aura la jouissance à compter de ce jour.
Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.
A compter de la Date de Réalisation, tout paiement au titre d'une distribution de dividendes ou de toute autre distribution relative aux Parts, décidée ou mise en paiement par la Société, sera effectué au bénéfice unique du Cessionnaire.

Article 3. - <u>Prix et modalités de paiement</u>

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix d'un (1) euro par part, soit au total cinq cents (500) euros pour les cinq cents (500) parts cédées.
Cette somme sera payée comptant par virement au plus tard le 23/12/2023.
Le Cédant lui en donne bonne et valable quittance.

P.T. T.T. E.T. M.T.

Article 4. - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

1. Les soussignés de première et seconde part déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture;
- et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2. Le soussigné de première part déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, 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 les parts cédées sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement ;
- et que la Société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

Article 5. - Origine de propriété

Les Parts cédées constituent un bien propre de M.Marcel TRAN pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la Société.

Article 6. - Droit d'Enregistrement et Frais

Pour la perception des droits d'enregistrement, le cédant atteste que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

Les parties déclarent :

- que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société
- que le nombre total de parts de la Société est de 500 parts sociales,
- Le montant du droit d'enregistrement applicable à la cession de Parts, la Société étant une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts, sera égal à la résultante du calcul suivant :

Prix de Cession x 5 %, soit : 500 euros x 5% = 25 euros

P.T. T.T. E.T. M.T.

Chacune des Parties paiera ses propres frais (notamment les honoraires de ses conseils juridiques, financiers ou comptables ainsi que les honoraires de tout intermédiaire) en relation avec le présent

Article 7. - <u>Affirmation de sincérité et décharge de responsabilité des conseils et rédacteurs d'acte</u>

Les Parties affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, chacune pour ce qui la concerne, que le Prix de Cession a été déterminé conventionnellement entre elles.

Les Parties reconnaissent, en outre, que leurs conseils et les rédacteurs d'acte ne sont pas intervenus dans les négociations ayant abouti au présent Contrat qui n'ont eu pour seule mission que de rédiger, au seul gré des Parties, les accords arrêtés entre elles et selon les indications et renseignements que celles-ci leur ont donnés.

Les Parties déchargent, en conséquence, lesdits conseils et rédacteurs d'acte de toutes responsabilités, en particulier, en ce qui concerne la détermination du Prix de Cession et la qualification de société à prépondérance immobilière.

Article 8. - <u>Notifications- Elections domicile</u>

Toute notification ou communication à laquelle pourrait donner lieu l'acte de cession devra être adressée par lettre remise en main propre, exploit d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception ayant effet dès sa réception.

Les notifications seront effectuées aux adresses indiquées en tête du présent acte ou à toute autre adresse notifiée ultérieurement.

Les Parties font élection de domicile en leur domicile respectif

Article 9. - <u>Nullité d'une clause</u>

La nullité éventuelle de l'une quelconque des stipulations du Contrat n'aura pas pour effet d'entraîner la nullité de l'ensemble du Contrat, les autres stipulations du Contrat conservant leur pleine et entière validité. Dans l'hypothèse où une telle nullité serait prononcée, les Parties se rapprocheraient afin de convenir d'une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation frappée de nullité.

Article 10. - <u>Modification du Contrat</u>

Le Contrat ne pourra être modifié que par un document écrit signé par l'ensemble des Parties.

P.T. T.T. E.T. M.T.

Article 11. - Droit applicable – Litiges

Le Contrat est régi et sera interprété conformément au droit français.

En cas de litige, les Parties devront tenter de négocier de bonne foi une solution amiable.

La décision d'arbitrage ne sera pas susceptible d'appel et s'imposera définitivement aux parties.

Tant que la sentence arbitrale ne sera pas rendue, les obligations des parties ne seront ni suspendues ni modifiées.

Les arbitres détermineront, dans leur sentence, la Partie devant supporter la charge de leurs honoraires.

Article 12. - Signature Electronique

Les Parties, chacune pour ce qui la concerne :

- reconnaît que le Contrat a été conclu sous forme d'un écrit électronique au sens de l'article 1366 du Code civil et signé électroniquement au moyen d'un procédé d'identification fiable garantissant le lien de chaque signature au Protocole de Cession, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil mis en œuvre par DocuSign® et répondant aux exigences d'une signature électronique avancée au sens de l'article 27 du Règlement n 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 concernant l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques dans le marché intérieur et abrogeant la directive 1999/93/CE (la « Signature Electronique ») ;
- Reconnaît expressément que le présent Contrat a la même valeur juridique qu'un document papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il lui est valablement opposable ;
- S'engage à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments contenus dans le Contrat sur la base de leur nature électronique ;
- S'engage à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des données d'horodatage contenues dans le présent document ;
- Accepte la production, à titre de preuve, de tous les éléments d'identification utilisés aux fins de la signature électronique, du certificat de signature électronique joint à la présente et des modalités techniques de production de la signature électronique ;
- Reconnaît qu'il s'agit d'un original dans sa version électronique en format PDF ;
- S'engage à conserver le présent document dans des conditions qui garantissent sa confidentialité et son intégrité ;

P.T. T.T. E.T. M.T.

- Accepte de désigner [redacted] (France) comme lieu d'exécution du présent Contrat ; et reconnait et accepte que le présent Contrat prenne effet à la date des présentes.

Fait à [redacted] le 23 novembre 2023.

En 4 exemplaires

Le « cédant » **M. Marcel TRAN** *Lu et approuvé - Bon pour cession de 500 parts sociales*	**Le « Cessionnaire »** **Crown House – Mme Emilie TRAN** *Lu et approuvé - Bon pour acquisition de 500 parts sociales*
Lu et approuvé - Bon pour cession de 500 parts sociales Marcel Tran ✓ Certified by yousign	Lu et approuvé - Bon pour acquisition de 500 parts sociales EMILIE TRAN ✓ Certified by yousign

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
BOBIGNY
Le 06/06/2025 Dossier 2025 00010351, référence 9304P61 2025 A 02400
Enregistrement : 25 € Penalités : 4 €
Total liquidé : Vingt-neuf Euros
Montant reçu : Vingt-neuf Euros

Christie MAZIÈRES
Ager[redacted]
Des Fi[redacted]

P.T. T.T. E.T. M.T.