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

CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES

Entre

Madame Liliane BERLAND-SEIGNEUR

Et

La société SIXTINE BURGADE
Représentée par Madame Sixtine BURGADE

En date du 4 Février 2025

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Madame Liliane BERLAND-SEIGNEUR
Née le [redacted]
De nationalité [redacted]
Demeurant [redacted]
[redacted] célibataire.

Ci-après dénommée le «Cédant»
d'une part,

ET

La société SIXTINE BURGADE
Société de participations financières de professions libérales à responsabilité limitée
Au capital de 20.000 euros
Ayant son siège social : [redacted]
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 952 323 251
Représentée par sa Gérante, Madame Sixtine Burgade

Ci-après dénommée le «Cessionnaire»
d'autre part.

Le Cédant et le Cessionnaire sont ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRE

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

Par ailleurs, les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations ont été menées de bonne foi.

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Aux termes d'une immatriculation du 21 janvier 2003, il existe une Société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

- **Acte constitutif** : Société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE, le 21 janvier 2003, sous le numéro 444 879 597.

- **Dénomination** : A & B IMMOBILIER (ci-après dénommée « la Société »).

- **Forme** : Société civile immobilière.

- **Objet social** : La Société a pour objet la propriété, l'administration, le financement et l'exploitation de biens immobiliers.

- **Durée** : 99 années à compter du 21 janvier 2003.

- **Capital social** : 2.800 euros intégralement libéré.

- **Parts sociales** : Le capital social est divisé en 280 parts sociales de 10 Euros chacune, numérotées de 1 à 280.

Le capital de la Société est réparti entre les associés savoir :

- à Madame Liliane BERLAND SEIGNEUR,
les CENT QUARANTE parts portant les numéros 1 à 140, ci ..... 140 parts

- à Madame Catherine AUBRY,
les CENT QUARANTE parts portant les numéros 141 à 280, ci ... 140 parts

La propriété de ces parts sociales résulte des statuts de la Société.

Elles représentent des apports en numéraire et ont été entièrement libérées.

- **Règles de transmissions des parts sociales et d'agrément du Cessionnaire** : Aux termes de l'article 13 des statuts de la Société, toutes les cessions de parts sociales sont soumises à l'agrément de la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

- **Siège social** : [redacted]

- **Exercice social** : 1er janvier - 31 décembre.

- **RCS** : 444 879 597.

- **Gérants** : Madame Liliane BERLAND SEIGNEUR et Madame Catherine AUBRY.

- **Régime fiscal** : La Société n'a pas opté pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés et est donc soumise au régime des sociétés de personnes.

- **Derniers comptes annuels :** 31 décembre 2023 ;

- **Composition du patrimoine immobilier :** Aux termes d'un acte reçu par Me Pierrette PETORIN notaire à AIGREFEUILLE D'AUNIS (17) le 5 février 2003, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, volume 2003, n° 2576, la Société a acquis de la SCI LECO ayant son siège à LA ROCHELLE (17), 79 ter avenue de Fétilly, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, dépendant d'un ensemble immobilier sis sur la commune de DOMPIERRE SUR MER (17) figurant au cadastre rénové de ladite commune section A.B. sous le numéro 793 : une parcelle de terrain à bâtir sur laquelle existe un bâtiment destiné à être démoli, située à DOMPIERRE SUR MER (17), rue de la Sablière.

Madame Liliane BERLAND SEIGNEUR souhaitant céder ses parts sociales à la société SIXTINE BURGADE, elles ont signé une promesse unilatérale de cession de parts sociales en date du 9 novembre 2024.

La levée de l'option s'étant faite dans le délai prévu dans la promesse de cession, les Parties décident de procéder à la cession dans les termes et conditions du présent contrat (ci-après le « Contrat »).

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

Article préalable – Agrément

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 13 des statuts, la présente cession de Parts Sociales a été agréée préalablement aux présentes par les associés.

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Madame Liliane BERLAND SEIGNEUR, soussignée de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société SIXTINE BURGADE, soussignée de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de CENT QUARANTE (140) parts sociales numérotées de 1 à 140 lui appartenant de la Société A & B IMMOBILIER avec tous les droits et obligations y attachés.

Le transfert de propriété des Parts Sociales sera effectif à compter du **4 février 2025**.

Le Cessionnaire devient l'unique propriétaire des Parts Sociales et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exception ni réserve, étant entendu toutefois que la cession ne sera opposable aux tiers et à la société émettrice qu'après accomplissement des formalités nécessaires.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à tous les dividendes qui seront mis en distribution et attribués auxdites parts à compter des présentes, qu'ils proviennent de l'exercice en cours ou de réserves antérieurement constituées.

Les parts cédées ne sont représentées par aucun titre et leur propriété résulte seulement des statuts et des actes qui ont pu les modifier. Le Cessionnaire reconnait avoir connaissance des

statuts, de toutes résolutions prises et de tous procès-verbaux dressés à ce jour par les associés et les acceptent.

Le Cédant déclare par ailleurs que les Parts Sociales sont intégralement libérées.

Article 2 - Propriété – Jouissance

Madame Liliane BERLAND SEIGNEUR est titulaire des parts cédées pour les avoir reçues en rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

Article 3 - Remise des pièces

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- une lettre de démission inconditionnelle, irrévocable et sans indemnité d'aucune sorte de ses fonctions de co-gérant à effet de ce jour.

Article 4 - Prix et modalités de paiement

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de 665,50 € par part, soit un prix total fixe, ferme et définitif de QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE CENT SOIXANTE-DIX EUROS (93.170 €) pour les CENT QUARANTE (140) parts cédées.

Ce prix a été déterminé par les Parties en considération de la valeur économique des biens détenus par cette Société et du dernier bilan de la Société.

Cette somme sera payée comptant, au moyen de la remise par le Cessionnaire au Cédant d'un virement bancaire

Le Cédant donne au Cessionnaire bonne et valable quittance du règlement du prix

DONT QUITTANCE

Article 5 - Compte-courant d'associé

Parallèlement à la réalisation de la cession des Parts si elle se réalise, le Cédant cède au Cessionnaire le compte courant d'associé dont il est titulaire dans les livres de la Société, à sa valeur nominale.

Le montant du compte courant du Cédant est un montant fixe, ferme et définitif de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (155.430,72 €).

Le montant du compte-courant d'associé s'ajoutera au prix de cession des parts sociales.

Les Parties conviennent d'un commun accord que la cession du compte-courant d'associé du Cédant est indivisible de la cession des Parts détenues par le Cédant.

Ce compte-courant sera payable en totalité comptant, le jour de la réalisation de la cession par virement bancaire sur le compte indiqué à cet effet par le Cédant.

Le Cédant donne au Cessionnaire bonne et valable quittance du règlement du prix

DONT QUITTANCE

Article 6 - 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 ;
   - qu'à la date des présentes, ces dernières sont libres de tout nantissement et de tout droit et/ou restriction quelconque d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Parts Sociales, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
   - que le Cédant n'a lui-même donné à ce jour aucune garantie, cautions, avals ou autres suretés quelconque pour l'exécution d'engagements contractés par la Société ;
   - que la Société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers, associés ou gérants ;
   - 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.
   - qu'il dépend pour ses déclarations fiscales du service des impôts de [redacted]
   - que le prix de cession de chaque part sociale cédée est de 665.50 euros,
   - que le prix d'acquisition de chaque part sociale cédée a été de 10 euros. Ce prix correspond à celui versé pour la souscription des parts sociales faite en numéraire lors de la constitution de la société.

S'il s'avère que le Cédant ait souscrit des engagements de type nantissement, caution personnelle pour garantir l'exécution de certains engagements de la Société, il s'engage à faire son affaire personnelle de l'aménagement de ces garanties auprès des organismes bénéficiaires.

Le Cédant estime que l'ensemble des déclarations qui précèdent sur la Société A&B IMMOBILIER reflète bien la situation de celle-ci, et déclare n'avoir connaissance d'aucun autre fait, élément ou événement susceptible de modifier défavorablement la conduite des affaires sociales.

Le Cessionnaire de son côté, déclare avoir pu étudier tout à loisir la Société A&B IMMOBILIER, et avoir reçu du cédant tous les éléments demandés à celui-ci pour lui permettre de se décider à acquérir les titres sociaux de la Société dont il s'agit.

Le Cessionnaire reconnaît également qu'étant en situation de se porter acquéreur, il lui appartenait de se renseigner lui-même avec diligence sur les conditions de son acquisition ainsi que sur l'environnement de la Société A&B IMMOBILIER, et avoir pu effectuer à cet égard toutes les investigations souhaitées.

Il s'est notamment renseigné sur la consistance du bien détenu par la société et sa situation au regard des règles d'urbanisme et environnementales.

Article 7 – Garantie d'actif et de passif

Le Cédant déclare :

- que les biens sociaux figurant sur le bilan de la Société ne font l'objet d'aucun gage, nantissement, hypothèque, servitude ou droit quelconque, ni d'aucune mesure d'expropriation, à l'exception des nantissements effectués sur les parts des autres associés ;

- que toutes provisions nécessaires ont été faites afin de couvrir toutes moins-values, pertes et charges probables, notamment de nature fiscale ;

- que les risques de tous genres, notamment à la responsabilité civile découlant de l'activité sociale, sont valablement couverts auprès de compagnies d'assurance solvables ;

- que la Société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers, des associés ou gérants ;

- que la Société a toujours respecté la législation économique, professionnelle, fiscale et sociale ; qu'elle est à jour de toutes les obligations pécuniaires quelconques découlant de son application et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible ;

- que la Société n'est engagée, à la date de ce jour, dans aucun procès, ni menacée de l'être devant les juridictions civiles, commerciales, administratives ou arbitrales ;

- que la Société ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure collective ou procédure de conciliation.

Ces déclarations faites, le Cédant s'engage envers la Cessionnaire au maintien de la valeur des Parts Sociales à la date de ce jour, et en conséquence à le dédommager de tout amoindrissement ou diminution de la valeur de l'actif ou de tout accroissement du passif de la Société survenant postérieurement mais ayant une origine ou une cause antérieure à la date de signature des présentes et résultant :

- soit d'un acte, d'une omission, d'un fait quelconque accompli, réalisé ou survenu en violation ou en contradiction avec les déclarations qui précèdent ;

- soit d'une réclamation, revendication, obligation ou évaluation à l'encontre de la Société n'ayant pas fait l'objet d'une provision dans le bilan.

Cet engagement s'étend expressément aux intérêts, pénalités, préavis, frais et dépenses fiscales, sociales ou autres quelconques et notamment aux honoraires d'avocat, de conseils, d'experts dus par la Société ou la Cessionnaire à l'occasion, tant de la survenance du fait générateur de la garantie que consécutif à la mise en œuvre de cette garantie.

Pour la mise en œuvre de la garantie, les Parties conviennent que le Cédant sera tenu informé selon les possibilités de toutes réclamations fiscales, sociales ou autres, de toute action contentieuse, de tout fait et évènement générateurs de cette garantie.

Les sommes dues par le Cédant à la Cessionnaire lui seront versées dans le délai d'un mois à compter de la communication au Cédant de la pièce justificative du débours, telle qu'avertissement, avis de mise en recouvrement, jugement définitif, facture, etc…

Toutes notifications à intervenir en vertu du présent engagement de garantie seront faites par lettre recommandées avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

La présente garantie est consentie pour une période de trois ans commençant à courir à la date des présentes avec un seuil global de déclenchement de 4.000 € d'un montant de 25.000 euros, sur TROIS ans, ce montant étant dégressif comme il suit :

- 25.000 euros jusqu'au 4 février 2026 ;
- 20.000 euros jusqu'au 4 février 2027 ;
- 15.000 euros jusqu'au 4 février 2028 ;

Article 8 – Déclarations fiscales

Plus-values :

Le Cédant reconnaît avoir été informé de son obligation de déclarer avec l'ensemble de ses revenus la plus-value imposable, consécutive à l'opération objet des présentes, sauf à faire valoir un cas d'exonération.

Il devra procéder au paiement dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte

Droit d'enregistrement :

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.

Il déclare, en outre, que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société.

En application des dispositions de l'article 726-I du Code Général des Impôts, la présente cession entraîne le paiement du droit de perception, de 4.659,00 euros, calculé comme suit ; 93.170,00€ x 5 % = 4.659,00 €

Article 9 - Affirmation de sincérité

Lu et approuvé par les parties soussignées qui 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.

Article 10 – Frais

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

Chaque partie supportera les honoraires de son conseil.

Article 11 – Indivisibilité

Dans l'éventualité où une quelconque des dispositions des présentes serait déclarée nulle ou sans effet, de quelque façon et pour quelque motif que ce soit, les parties s'engagent à se concerter pour remédier dans les plus brefs délais à la cause de nullité constatée de sorte que, sauf impossibilité juridique dûment établie par voie judiciaire, les présentes puissent poursuivre leurs effets sans discontinuité.

Article 12 - Décharge au rédacteur de l'acte

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions des articles 7 et 9 du Décret n° 2005-790 du 12 juillet 2005 relatif aux règles de déontologie de la profession d'avocat et qui prévoit ce qui est ci-après littéralement rapporté :

« *Article 7 – L'avocat ne peut être ni le conseil, ni le représentant ou le défenseur de plus d'un client dans une même affaire s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou, sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit.* »,

« *Article 9 al. 2 – L'avocat seul rédacteur d'un acte veille à l'équilibre des intérêts des parties. Lorsqu'il a été saisi par une seule des parties, il informe l'autre partie de la possibilité qu'elle a d'être conseillée et de se faire assister par un autre avocat.* ».

et avoir choisi d'un commun accord la société d'Avocats SOFIRAL, [redacted] comme rédacteur de la présente convention, étant précisé que les modalités et le prix ont été négociés et arrêtés directement entre les soussignés, le Cédant et le Cessionnaire, sans le concours du rédacteur.

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

Article 13 - Opposabilité

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code civil. Toutefois, cette signification pourra être remplacée par le dépôt d'un original du présent acte au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt.

Elle ne sera opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au registre du commerce et des sociétés, y compris par voie électronique

Article 14 - Publicité

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 15 - Litiges

En cas de difficultés soulevées par l'application ou l'interprétation du présent contrat, les Parties s'engagent, préalablement à toute action contentieuse, à soumettre leur différend à une tentative de conciliation.

A cet effet, conformément à l'article R.4127-259 du Code de la santé publique, les Parties désigneront en qualité de conciliateur le Président du Conseil départemental de l'Ordre compétent.

Celui-ci s'efforcera de concilier les Parties et d'amener à une solution amiable, ce, dans un délai raisonnable à compter de sa désignation. Passé ce délai, la conciliation sera réputée avoir échouée, et chacune des parties intéressées retrouvera sa liberté pour agir comme elle l'entendra devant toute juridiction compétente.

Article 16 – Signature

Les Parties sont expressément convenues de ce qu'elles pourront signer électroniquement le présent acte conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent acte dans les conditions prévues par les lois applicables.

Ce procédé intitulé « Acte sous signature privée » exploité par le Conseil National des Barreaux, permet à un avocat inscrit à un tableau de l'Ordre des avocats d'un barreau français de la Métropole ou d'Outre-Mer faire signer électroniquement à ses clients, à distance ou en présentiel, des actes sous signature privée au sens des articles 1372 et suivants du Code civil.

Les Parties s'engagent à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent acte soit effectuée, le cas échéant, par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que la signature du présent acte via le processus électronique susmentionné sera effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des lois applicables et, en conséquence, reconnaît la fiabilité dudit processus de signature électronique comme moyen de preuve de son intention de conclure le présent acte à cet égard.

Un certificat numérique répondant tant aux exigences des articles 1366 et 1367 du Code civil qu'à celles du règlement européen 910/2014 dit « eIDAS », certifiera que les signatures apposées ci-dessous seront bien celles de chacune des parties intervenantes au présent acte sous signatures privées.

Le présent acte sous signatures privées et ses annexes peuvent être signés électroniquement et le lieu et la date seront indiqués dans chacun des cadres réservés aux parties.

Le présent acte sera établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et le procédé permettra à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

Ainsi l'exigence d'une pluralité d'originaux posée par l'article 1375 du Code civil sera réputée satisfaite.

Les Parties sont convenues de fixer la date de l'acte au 4 février 2025 (ci-après la « Date de l'Acte)

Les Parties conviennent expressément de retenir la Date de l'Acte comme étant celle de l'entrée en vigueur des présentes, nonobstant toute date de consultation et/ou de signature ultérieures par une des Parties.

La société SIXTINE BURGADE
Madame Sixtine BURGADE

Madame Liliane BERLAND-SEIGNEUR

CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX
LES AVOCATS

certeurope
AN ODDRIVE COMPANY

Document signé : Acte de cession_A-146515-3101.pdf

Nombre de pages du document : 12 **Signatures :** 2
Réf: A-146515-3101

Emetteur :
François GRENIER
[redacted]

Signé par	**Signature**
Sixtine Burgade (Représentant de Sixteeth)	 31-01-2025 17:27
Liliane Berland-seigneur	04-02-2025 12:37

Document signé électroniquement, par l'application "e-Actes sous signature privée"

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
LA ROCHELLE 1
Le 19/02/2025 Dossier 2025 00010030, référence 1704P01 2025 A 00351
Enregistrement : 4659 € Penalités : 0 €
Plus-value : 11365 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Seize mille vingt-quatre Euros
Montant reçu : Seize mille vingt-quatre Euros