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: 15628769-E493-49E0-B733-F5F662800AF1

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES
DE LA SOCIETE 12 RUE DE SERRE

Entre

La société LA CHANTALOUETTE, société civile au capital de 100 euros dont le siège social est à BRUNOY (91800), 63 rue du Role, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY sous le numéro 790 465 074.

Représentée par Madame Corinne VIEL, agissant en qualité de gérante et ayant, en cette qualité, tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le **Cédant**
D'une part

Et

La société SULI, société à responsabilité limitée au capital de 5.000 euros dont le siège social est à SAINT-NOM-LA-BRETECHE (78860), 13 rue Jules Laforgue, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 749 898 466,

Représentée par Madame Patricia ROULOT, agissant en qualité de gérante et ayant, en cette qualité, tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le **Cessionnaire**
D'autre part

Lesquels préalablement à la cession de titres faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I.- Caractéristiques de la société 12 RUE DE SERRE

La **société 12 RUE DE SERRE** (ci-après la **Société**) a été constituée sous la forme d'une société civile aux termes d'un acte sous seing privé en date du 22 septembre 2011, enregistré au service des impôts de SARREGUEMINES le 30 septembre 2011, bordereau 2011/1 005, case n°2.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 539 383 802 depuis le 25 janvier 2012.

Sa durée est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ; elle viendra donc à expiration, sauf prorogation ou dissolution anticipée, le 24 janvier 2111.

Son siège est situé à [redacted]

Le capital social s'élève à la somme de cent trente-trois mille sept cent vingt euros (133.720 €) et est divisé en treize mille trois cent soixante-douze (13.372) parts d'une valeur nominale de dix euros (10 €), et réparties comme suit entre les associés :

Paraphe LV

Paraphe KP

DocuSign Envelope ID: 15628769-E493-49E0-B733-F5F662800AF1

- à la société GRISLI, à concurrence de la pleine propriété de quatre mille trois cent soixante douze parts	4.372 parts
- à la société GHANDI, à concurrence de la pleine propriété de quatre mille trois cent soixante douze parts	4.372 parts
- à la société SULI, à concurrence de la pleine propriété de trois mille deux cent quatre vingt onze parts	3.291 parts
- à la société LA CHANTALOUETTE, à concurrence de la pleine propriété de mille trois cent trente sept parts	1.337 parts

La Société a pour objet

- l'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tout immeuble et biens immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faire la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil ;
- l'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes suretés réelles ou autres garanties nécessaires.

Les fonctions de gérant sont exercées par Madame Patricia ROULOT.

Aux termes de l'article 13.1 des statuts, il est notamment stipulé ce qui suit, littéralement rapporté *«Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné (...) dans la forme et les conditions [d'une décision collective extraordinaire], et ce même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.»*

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

La Société relève des articles 8 à 8 ter du Code Général des Impôts.

II.- Patrimoine de la Société

La Société a conclu un contrat de crédit-bail immobilier consenti par les sociétés crédits bailleurs CMCIC LEASE (immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 332 778 224), OSEO (immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRÉTEIL sous le numéro 320 252 489) et NATIXIS BAIL (immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 309 112 605), aux termes d'un acte reçu par Maître Valentin SCHOTT, notaire à STRASBOURG, le 14 mars 2012.

Le contrat porte sur un immeuble, dont les travaux de restructuration consistent dans la transformation en hôtel trois étoiles de 88 chambres avec un lounge, exploité sous l'enseigne *Campanile*, situé à NANCY, 12 rue de Serre.

Ce contrat a été conclu pour une durée de quinze (15) ans à compter du 1er jour du mois qui suit la réception des travaux.

Paraphe RP

Paraphe LV

DocuSign Envelope ID: 15628769-E493-49E0-B733-F5F662800AF1

Aux termes du paragraphe *«engagement des associés quant au capital et à la forme juridique de la société»*, il est notamment stipulé ce qui suit, littéralement rapporté : *«[les associés de la société 12 rue de Serre] s'engagent à :*
- ne pas céder les parts qu'ils détiennent dans ladite société, sans l'accord préalable et exprès du crédit bailleur, de manière à lui permettre de définir et recueillir la garantie qui devra lui être remise par les associés de la société crédit preneur, en remplacement de celle constituée par la participation desdits associés au capital du crédit preneur ;
- ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrit du crédit bailleur.
En conséquence, ils s'engagent à aviser par courrier recommandé avec accusé de réception le crédit bailleur de toute intention de cession de parts au profit d'un tiers et/ou de toute intention de transformation de ladite société. Le crédit bailleur disposera alors d'un délai de quinze jours à compter du jour de la réception de la demande, pour statuer sur la demande et recueillir des garanties équivalents à celles fournies par l'associé sortant et/ou des garanties équivalentes à celles fournies par les associés et résultant de la forme particulière de la société crédit preneur.
Si de telles cessions et transformations avaient été réalisées au mépris de ces engagements, le crédit bailleur pourrait réaliser le contrat de crédit-bail si bon lui semble.»

En conséquence, il est passé à la cession des titres objet des présentes, ci-après la ***Cession****.*

CESSION DE PARTS SOCIALES

Article 1.- Cession des Titres

Le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, au Cessionnaire, ce que son représentant *es qualité* accepte expressément, la toute propriété des **mille trois cent trente-sept (1.337) parts sociales** lui appartenant dans le capital de la Société (ci-après les **Parts**).

Article 2.- Propriété - Jouissance

Le Cessionnaire est propriétaire des Parts à compter de ce jour, et il en a la jouissance également à compter de ce jour.

Article 3.- Prix

Détermination du Prix

Le prix de cession des Parts est fixé, de manière forfaitaire, ferme et définitive, à la somme de **trente-huit mille sept cents euros (38.700 €)**.

Paraphe LV

Paraphe RP

DocuSign Envelope ID: 15628769-E493-49E0-B733-F5F662800AF1

Paiement du prix

Le Cessionnaire règle ce jour au Cédant l'intégralité du prix, soit la somme de **trente-huit mille sept cents euros (38.700 €)**, par virement bancaire, ce que son représentant es qualité reconnait et lui en consent bonne et valable quittance.

Dont quittance

Article 4.- Charges et Conditions

La Cession est consentie et acceptée, en outre, sous les charges et conditions suivantes :

4.1. A la charge du Cessionnaire

Le Cessionnaire devra se conformer à toutes les dispositions statutaires de la Société, ainsi qu'à toutes les obligations légales ou statutaires résultant de leur qualité d'associé ; ils bénéficieront, en contrepartie, de tous les avantages correspondants (perception de tous dividendes ....).

A l'égard des tiers et en conformité avec les dispositions de l'article 1857 du Code civil, le Cessionnaire devient responsable du paiement des dettes sociales qui seront exigibles à compter de ce jour, le Cédant reste tenu des dettes exigibles jusqu'à ce jour.

Dans les rapports entre le Cédant et le Cessionnaire et avant que la Cession ne devienne opposable aux tiers, si les créanciers poursuivent le Cédant pour les dettes non exigibles à ce jour, le Cessionnaire sera tenu de l'indemniser pour toutes les sommes qu'il serait amené à régler aux lieu et place de la Société.

Réciproquement, si les créanciers poursuivent le Cessionnaire pour les dettes exigibles à ce jour, le Cédant sera tenu de l'indemniser pour toutes les sommes qu'il serait amené à régler aux lieu et place de la Société.

4.2. A la charge du Cédant

Le Cédant devra, à première demande des Cessionnaires, faire établir, le cas échéant, tous actes complémentaires, rectificatifs ou confirmatifs de la Cession, et fournir tous documents et justifications qui pourraient être nécessaires pour opérer la transmission régulière des Parts et rendre cette transmission opposable aux tiers et à la Société.

Article 5.- Origine de propriété

Le Cédant déclare être régulièrement propriétaire des Titres, en raison des actes suivants :

- à hauteur de dix (10) parts sociales, pour les avoir acquises aux termes d'un acte de cession en date du 29 janvier 2013,
- le surplus, soit mille trois cent vingt-sept (1.327) parts, pour les avoir acquises aux termes d'un acte de cession en date du 1e juillet 2016.

Paraphe LV

Paraphe RP

DocuSign Envelope ID: 15628769-E493-49E0-B733-F5F662800AF1

Article 6.- Déclarations

6.1. Concernant les parties

Chacun des représentants du Cédant et du Cessionnaire, déclare, en ce qui concerne la société qu'il représente :

- que la comparution de la société qu'il représente est bien celle indiquées en tête des présentes ;
- que cette société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que cette société n'est pas en état de sauvegarde, redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, cessation de paiement ou autres.

Ils déclarent qu'ils ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer les fonctions de mandataire des sociétés qu'ils représentent.

6.2. Concernant les Titres

Le Cédant déclare :

- que les Parts sont entièrement libérées ;
- qu'elles ne sont grevées d'aucun gage, saisie, droit de retour, droit de préemption, interdiction d'aliéner ou autre empêchement quelconque ;
- qu'il est régulièrement propriétaire des Parts, comme rappelé dans l'origine de propriété qui précède ;
- qu'elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'action résolutoire à quelque titre que ce soit ;
- qu'elles sont librement cessibles sans charge ni restriction, dans les conditions et limites stipulées dans les statuts de la Société, et que la clause d'agrément a été respectée ;
- que, plus généralement, il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Parts Sociales.

En outre, les Parts Sociales sont grevées d'une inscription de nantissement au profit des sociétés crédits bailleurs pour un montant total de 3.060.000 euros.

Ce nantissement sera maintenu au profit des sociétés crédits bailleurs désignées ci-dessus.

6.3. Concernant la Société

Le Cessionnaire déclare avoir une parfaite connaissance de la situation juridique, économique et fiscale de la Société, notamment pour en être déjà associé.

Il reconnait *es qualité*, par ailleurs, avoir pris connaissance des statuts de la Société, des registres des assemblées générales, des derniers comptes annuels, du contrat de crédit-bail et de son avenant et, plus généralement, de tous les éléments actifs et passifs composant le patrimoine de la Société.

Paraphe LV

Paraphe RP

DocuSign Envelope ID: 15628769-E493-49E0-B733-F5F662800AF1

6.4. Absence de garantie d'actif et de passif

La Cession est consentie et acceptée sans autre garantie que celles pouvant résulter des déclarations faites aux présentes par le Cédant, et notamment sans garantie d'actif et de passif.

Article 7.- Enregistrement

La Cession sera soumise à la formalité de l'enregistrement pour la liquidation des droits de mutation, définis à l'article 726 du Code général des impôts.

Article 8.- Formalités

8.1. Droit de préemption urbain

La Société étant titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier, la Cession n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain, en application des dispositions de l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme.

8.2. Agrément

Conformément aux stipulations ci-dessus relatées de l'article 13 des statuts de la Société, la Cession a été autorisée aux termes d'une décision des associés en date de ce jour.

8.3. Opposabilité aux tiers

La Cession fera l'objet des formalités de publicité prescrites par la Loi, et notamment l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce compétent.

8.4. Opposabilité à la Société

Le Cédant et le Cessionnaire dispensent le gérant de la signification de la cession par acte extrajudiciaire, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

8.5. Information des crédits bailleurs

Les crédits bailleurs ont été informés de la Cession par lettre recommandée avec avis de réception en date du 1er juillet 2024.

L'acte est conclu sous la condition résolutoire du refus par les crédits bailleurs de la Cession. Cette condition devra être réalisée au plus tard le 18 juillet 2024.

Article 9.- Dispositions diverses

9.1. Reconnaissance d'informations

Les Parties reconnaissent que la Cession a été négociée librement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire, et reflète exactement le résultat des discussions et entretiens préalables entre elles.

Paraphe RP

Paraphe LV

DocuSign Envelope ID: 15628769-E493-49E0-B733-F5F662800AF1

Elles déclarent avoir disposé de tout le temps et toutes les informations nécessaires pour l'étude, la négociation et la conclusion de la Cession. Elles attestent agir en toute indépendance et avoir parfaitement connaissance des conditions et conséquences de leur engagement résultant des présentes.

En outre, elles donnent décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations par ce dernier, sans que ce dernier ne soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions de la Cession.

9.2 Frais

Tous les frais, honoraires et droits d'enregistrement de la Cession, et de ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Cessionnaire, qui s'y oblige.

9.3. Élection de domicile

Pour l'exécution de la Cession et des formalités y afférentes, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social, indiqués en tête des présentes.

9.4. Notification

Toute notification au titre la Cession devra être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en mains propres contre récépissé, et sera réputée reçue à la date de première présentation.

9.5. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'originaux ou de copies à l'effet de procéder aux formalités légales ou règlementaires de publicité consécutives à la Cession ou d'en requérir l'accomplissement.

9.6. Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que la Cession exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

Article 10.- Signature électronique

La Cession est conclue à titre d'écrit sous forme électronique au sens de l'article 1366 du code civil et signé par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en œuvre par DocuSign®, garantissant le lien de chaque signature avec le présent document conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

Les Parties conviennent expressément que la Cession est signée sous forme électronique :

- et constitue l'original dudit document ;
- a la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier et pourra valablement être opposé aux Parties ;

Paraphe LV

Paraphe RP

DocuSign Envelope ID: 15628769-E493-49E0-B733-F5F662800AF1

- est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litige, y compris dans les litiges opposant les Parties.

En conséquence, les Parties reconnaissent que la Cession signée sous forme électronique vaut preuve du contenu dudit document, de l'identité des signataires et de leur consentement et les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante de l'Acte de Cession signé sous forme électronique.

Chacune des Parties reconnait par l'apposition de sa signature avoir pris connaissance de chaque page du document, de même que de chaque page des annexes, quand bien même chacune des pages n'aurait pas fait l'objet de paraphes.

Une copie signée du présent acte sera remise à chacun des signataires

Après lecture, le présent acte a été paraphé et signé par Madame Corinne VIEL, agissant en qualité de représentant de la société LA CHANTALOUETTE, Cédant, et par Madame Patricia ROULOT, agissant en qualité de représentante de la société SULI, Cessionnaire.

Le 11 juillet 2024
La société LA CHANTALOUETTE
Représentée par Madame Corinne VIEL

[redacted]

Le 09 juillet 2024
La société SULI
Représentée par Madame Patricia ROULOT

Signé par :
ROULOT Patricia
7298A56481C14CF...

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT VERSAILLES
Le 29/07/2024 Dossier 2024 00020248, référence 7804P61 2024 A 02647
Enregistrement : 1092 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Mille quatre-vingt-douze Euros
Montant reçu : Mille quatre-vingt-douze Euros