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

CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE

[redacted]

PAR

LES CONSORTS BOELEN

AU PROFIT DE LA SOCIETE

HOLDING JMB

***

LE 31 DECEMBRE 2022

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

. Monsieur Jean-Marie, Roland BOELEN, président de société, [redacted] de Madame Christine DELBARRE, avec laquelle il demeure à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]
[redacted] notaire à HONFLEUR (14600), le 27 août 1985, préalablement à son union célébrée à la mairie de PENNEDEPIE (14600), le 6 septembre 1985,
Régime matrimonial non modifié depuis ainsi déclaré,
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la règlementation fiscale.

. Monsieur Hugo, Roland BOELEN, gérant de société, demeurant à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted] déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité,
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la règlementation fiscale.

. Monsieur Paul, Roland, Claude, BOELEN, gérant de société, [redacted] de Madame Lisa SCHINDELE, avec laquelle il demeure à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]
[redacted] notaire à HONFLEUR (14600), le 19 septembre 2014, préalablement à son union célébrée à la mairie de VASOUY (14600), le 18 octobre 2014,
Régime matrimonial non modifié depuis ainsi déclaré,
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la règlementation fiscale.

. Monsieur Ralph, Fernand, Charles, BOELEN, commercial, [redacted] de Madame Joanna JAROCKA, avec laquelle il demeure à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]
[redacted] notaire à HONFLEUR (14600), le 26 juillet 2018, préalablement à son union célébrée à la mairie d'HONFLEUR (14600), le 28 juillet 2018,
Régime matrimonial non modifié depuis ainsi déclaré,
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la règlementation fiscale.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable ensemble ou séparément les « Cédants » ou le « Cédant »,
D'une Part,

[redacted]

Capital social - répartition des parts sociales

Le capital social s'élève à la somme de MILLE (1 000) EUROS. Il est réparti en mille (1 000) parts sociales d'un (1) euro de valeur nominale chacune, attribuée aux associés en proportion de leur apport, à savoir :

- A Monsieur Hugo BOELEN,	
Trois cent trente-trois parts sociales, numérotées de 1 à 333,	333 parts
- A Monsieur Paul BOELEN,	
Trois cent trente-trois parts sociales, numérotées de 334 à 666,	333 parts
- A Monsieur Ralph BOELEN,	
Trois cent trente-trois parts sociales, numérotées de 667 à 999,	333 parts
- A Monsieur Jean-Marie BOELEN,	
une part sociale portant le numéro 1 000,	1 part
TOTAL DES PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL :	1 000 parts

Exercice social

Les exercices sociaux commencent le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.
La clôture du premier exercice interviendra le 31 décembre 2022.

Régime fiscal

La Société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Gérance

La gérance est assurée par Monsieur Jean-Marie BOELEN et ce depuis la constitution de la société.

Clause d'agrément

L'article 11 des statuts intitulé « cession de parts sociales », en son point 3, ci-dessous littéralement rapporté, expose que :

« 3 - Les parts sociales ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés. »

Aux termes de délibérations des associés prises à l'unanimité en date du 30 décembre 2022, les présentes cessions de parts sociales ont été autorisées et la société HOLDING JMB a été agréée en qualité de nouvelle associée.

Propriété immobilière

Suivant acte reçu par Maître Anne BOUCHER, notaire à LORIENT (56100), le 28 juin 2022, la société a acquis de :

Madame Sandrine JOLY, -née à [redacted] le [redacted] gestionnaire des SCI de la Holding ZAGTEAM, demeurant à HONFLEUR (14600), 35 rue du Puits.
[redacted] de Monsieur Stéphane Pierre Germain CATREUX suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de [redacted] le 12 février 2003, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.

[redacted]

[redacted]

. La société dénommée HOLDING JMB, société à responsabilité limitée au capital variable de 1 701 531 euros, dont le siège social est situé à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro 528 403 074 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Jean-Marie BOELEN, domicilié à [redacted] agissant en sa qualité de cogérant de la société, ayant tous pouvoirs en vertu de la loi et de l'article 17 des statuts.

Ci-après dénommée aux présentes sous le vocable le ou la « Cessionnaire »,
D'autre Part,

Ci-après dénommés ensemble aux présentes sous le vocable les « Soussignés » ou les « Parties »,

IL EST PRÉALABLEMENT AUX CESSIONS DE PARTS SOCIALES, OBJET DES PRESENTES EXPOSÉ CE QUI SUIT :

EXPOSE

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES ACTUELLES DE LA SOCIETE

Acte constitutif - Forme

La Société est une société civile immobilière constituée suivant acte sous seing privé signé de manière électronique les 30 et 31 mars 2022, entre messieurs Jean-Marie BOELEN, Hugo BOELEN, Ralph BOELEN et Paul BOELEN.

Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est 35 RDP.

Siège social

Le siège social de la Société est situé à HONFLEUR (14600), Vasouy, Ferme des Brosses.

Durée

La Société a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 04 avril 2121.

Immatriculation

La Société est identifiée au SIREN sous le numéro 912 118 601 et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LISIEUX.

Objet succinct

La Société a pour objet l'acquisition de tous immeubles bâtis ou, biens, droits immobiliers et parts de société à prépondérance immobilière dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, l'administration et l'exploitation par bail, location, ou autrement desdits immeubles, biens et droits immobiliers.

[redacted]

[redacted]

De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Une propriété sise à [redacted] *dont la désignation est ci-littéralement rapportée :*

Une propriété bâtie comprenant une maison à usage d'habitation composée :
- Au rez-de-chaussée d'un salon / salle à manger, une cuisine, wc ;
- Au premier étage d'une pièce palière, une chambre, une salle de douche avec wc ;
- Grenier perdu au-dessus,
Une cour en arrière,
Bâtiment à usage de dépendance.

Figurant au cadastre sous le numéro 115 de la section CY pour une contenance de 83 ca.

Bail commercial

La société a suivant acte sous seing privé en date à [redacted] du 31 décembre 2022, donné à bail à titre commercial lesdits biens au profit de la société dénommée LE SAINT DELIS, société par actions simplifiée au capital de 20 000 euros, dont le siège social est situé à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro 879 421 238 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LISIEUX.

Ce bail a été conclu et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 29 juin 2022, pour se terminer le 28 juin 2031.

Outre diverses charges et conditions, le bail a été consenti moyennant un loyer annuel toutes taxes comprises de TRENTE-SEPT MILLE QUATRE CENT QUARANTE (37 440) EUROS, soit 31 200 euros hors taxe, et 6 240 euros de taxe sur la valeur ajoutée. Ledit loyer a été stipulé payable mensuellement et d'avance par termes égaux toutes taxes comprises de 3 120 euros.

Ledit loyer fait l'objet d'une clause d'échelle mobile dont l'indexation intervient chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux avec comme indice de base celui du 4ème trimestre 2021, soit 118,59 points.

La somme de deux mille six cents (2 600) euros égale à un terme de loyer hors taxes a été versée à titre de dépôt de garantie.

CELA EXPOSE

Il est passé à l'acte de cession de parts sociales objet des présentes :

[redacted]

ARTICLE 1.- DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE - AFFIRMATIONS

1.1. Les Parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent au présent acte de cessions, et elles déclarent notamment :

. que leurs caractéristiques indiquées telles que nationalité, domicile, état civil sont exactes,

. qu'elles ne sont pas en cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,

. qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq (5) ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq (5) ans marquant la prescription des articles de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés.

. qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

- par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient révélées aux présentes,

- par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement personnel,

. qu'elles ont la capacité pour conclure le présent acte, exécuter les obligations qu'il met à leur charge et bénéficier des droits qui y sont stipulés,

. qu'elles ont la capacité pour acquérir et céder les parts sociales, objet des présentes sans aucun consentement, agrément, autorisation ou décision de justice préalables, à l'exception de la procédure d'agrément prévues aux termes de l'article 11 des statuts.

2.2. Les Parties déclarent et reconnaissent :
. avoir échangé toutes les informations en leur possession de bonne foi et n'avoir caché aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et ce conformément aux articles 1112 et suivants du Code civil,

. avoir pu négocier entre elles les différentes dispositions et clause du présent acte : chaque partie déclare et reconnait que les stipulations de ce contrat sont le résultat d'une libre négociation entre elles et que le contrat de cession est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

[redacted] [redacted] [redacted]

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles avec fidélité et mesurer pleinement la portée des engagements souscrits de leur part.

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connait une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitiment, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

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

Parfaitement informées de cette obligation, les parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

Elle affirment avoir transmis au rédacteur tous les éléments nécessaires à la rédaction des présentes, elles déchargent ce dernier de toutes responsabilités à cet égard.

ARTICLE 2.- CESSIONS DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, les Cédants, cèdent et transportent, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, en pareille matière au profit de la société HOLDING JMB, Cessionnaire, qui accepte, la totalité des parts sociales d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, leur appartenant dans la société, savoir :

. Monsieur Hugo BOELEN, la totalité des trois cent trente-trois (333) parts sociales, numérotées de 1 à 333,

. Monsieur Paul BOELEN, la totalité des trois cent trente-trois (333) parts sociales, numérotées de 334 à 666,

. Monsieur Ralph BOELEN, la totalité des trois cent trente-trois (333) parts sociales, numérotées de 667 à 999,

. Monsieur Jean-Marie BOELEN, la part sociale [redacted] 1 000.

[redacted]

ARTICLE 3.- DISPONIBILITE DES PARTS SOCIALES CEDEES

Les Cédants déclarent être propriétaires de la pleine propriété des parts présentement cédées et qu'ils ont la pleine capacité d'en disposer et que leur cession n'est contraire à aucune loi ni à aucune réglementation.

Les parts sont entièrement souscrites. Elle ne sont toutefois pas intégralement libérées.

Il est à ce titre précisé que selon les dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, chaque associé est débiteur envers la société de tout ce qu'il a promis de lui apporter en nature, en numéraire ou en industrie. Le capital non libéré est donc une créance de la société sur ces associés. En l'espèce, compte tenu du fait que l'article 6 des statuts stipule que les apports seront versés en fonctions des modalités fixées par la gérance, la dette ne deviendra exigible qu'au moment de l'appel de fonds effectué par ladite gérance. On peut ainsi en déduire que du fait du transfert de cette dette, c'est à l'acquéreur qu'il incombera alors de libérer le capital.

Elles sont libres de toutes restriction ou sureté, de toutes option, saisies privilèges et nantissements ou garanties quelconques susceptibles d'en affecter, d'en limiter ou d'en entraver la libre négociabilité.

Elles ne font l'objet d'aucune option d'achat, de droit de préemption, d'aucun démembrement de propriété, d'aucune promesse de vente ou convention quelconque passée avec un tiers qui ne soit valablement résiliée et de nul effet, d'aucun litige ou d'aucune réclamation quelconque, d'aucun empêchement ou restriction du droit d'en disposer, en dehors de l'agrément statutaire, susceptible d'en interdire, limiter ou retarder les cessions.

ARTICLE 4.- PRIX DES CESSIONS DE PARTS SOCIALES

Les présentes cessions de parts sociales sont consenties et acceptées moyennant le prix principal, global ferme et définitif de MILLE (1 000) EUROS, soit un (1) euro par part sociale, et ce correspondant à la valeur nominale des parts.

Cette somme de mille (1 000) euros, a été payée, par chèques directement libellés à l'ordre de chacun des Cédants, et de la manière suivante :

. la somme de trois cent trente-trois (333) euros au profit de Monsieur Hugo BOELEN,

. la somme de trois cent trente-trois (333) euros au profit de Monsieur Paul BOELEN,

. la somme de trois cent trente-trois (333) euros au profit de Monsieur Ralph BOELEN,

. la somme d'un (1) euro au profit de Monsieur Jean-Marie BOELEN,

Les Cédants reconnaissent ces paiements et en délivrent bonne et définitive quittance.

[redacted]

[redacted]

Dont quittance

ARTICLE 5.- TRANSFERT DE PROPRIETE ET JOUISSANCE - DROITS ET OBLIGATIONS

5.1. Transfert de propriété et jouissance des parts sociales

Le transfert de propriété et de jouissance des parts sociales est fixé ce jour, le 31 décembre 2022, par la prise de possession réelle.

5.2. Droits et obligations attachés aux parts cédées

Les parts sociales sont transférées en pleine propriété, avec tous les droits et obligations qui y sont attachés, en ce compris les dividendes et autres distributions y attachés non encore décidés ou mis en paiement à la date du transfert de propriété, quel que soit l'exercice auxquels ils se rattachent.

La cessionnaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés auxdites parts, sans exceptions ni réserves.

Etant toutefois entendu que les cessions ne seront opposables à la société émettrice et aux tiers qu'après les formalités d'opposabilité nécessaires.

Les parts cédées ne sont représentées par aucun titre et leur propriété résulte seulement des statuts dont la Cessionnaire déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

ARTICLE 6.- ORIGINE DE PROPRIETE

Chacun des Cédants est propriétaire des parts sociales cédées aux présentes et de la manière suivante :

6.1. Monsieur Hugo BOELEN est propriétaire des trois cent trente-trois (333) parts sociales, numérotées de 1 à 333, présentement cédées pour les avoir reçues en rémunération de son apport en numéraire souscrit d'un montant de trois cent trente-trois (333) euros, réalisé lors de la constitution de la société suivant acte sous seing privé signé de manière électronique les 30 et 31 mars 2022.

6.2. Monsieur Paul BOELEN est propriétaire des trois cent trente-trois (333) parts sociales, numérotées de 334 à 666, présentement cédées pour les avoir reçues en rémunération de son apport en numéraire souscrit d'un montant de trois cent trente-trois (333) euros, réalisé lors de la constitution de la société suivant acte sous seing privé signé de manière électronique les 30 et 31 mars 2022.

6.3. Monsieur Ralph BOELEN est propriétaire des trois cent trente-trois (333) parts sociales, numérotées de 667 à 999, présentement cédées pour les avoir reçues en rémunération de son apport en numéraire souscrit d'un montant de trois cent trente-trois (333) euros, réalisé lors de la constitution de la société suivant acte sous seing privé signé de manière électronique les 30 et 31 mars 2022.

6.4. Monsieur Jean-Marie BOELEN est propriétaire de la part sociale portant le numéro 1 000, présentement cédées pour l'avoir reçue en rémunération de son apport en numéraire souscrit d'un montant d'un (1) euro, réalisé lors de la constitution de la société suivant acte sous seing privé signé de manière électronique les 30 et 31

[redacted]

ARTICLE 7.- ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

La Cessionnaire dispense les Cédants de toute garantie d'actif et de passif.

ARTICLE 8.- DECLARATIONS

Monsieur Jean-Marie BOELEN, agissant, tant en qualité de Cédant, de cogérant de la société Cessionnaire, que de gérant de la société dont les parts sont présentement cédées, déclare que la société 35 RDP :

. ne fait l'objet d'aucune inscription de privilège de vendeur, de nantissement, de privilèges spéciaux au profit du Trésor,

. n'a fait l'objet d'aucune procédure de redressement, liquidation judiciaire et n'est pas en état de cessation de paiement.

ARTICLE 9.- COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Monsieur Jean-Marie BOELEN déclare être titulaire d'un compte courant d'associé ouvert à son nom dans les livres de la société, dont le montant s'élève à ce jour à la somme de 25 850 euros. Il est à ce titre mentionné que la cession de son compte-courant d'associé n'est pas conditionnée à la cession de ses parts sociales.

Ainsi, d'un commun accord entre les Parties et compte tenu des liens capitalistiques de Monsieur Jean-Marie BOELEN dans la société Cessionnaire, les conditions de remboursement dudit compte courant d'associé seront validées entre eux et par acte séparé des présentes.

ARTICLE 10.- DECLARATIONS FISCALES

10.1. Impôts sur la plus-value

Chacun des Cédants déclare être parfaitement averti du régime de plus et moins value applicable aux présentes cessions de parts sociales. Cependant, compte tenu du fait que le prix de chaque part sociale correspond à la valeur nominale, il ne sera versé aucune plus-value au titre de ces cessions.

10.2. Domicile fiscal

A ce titre, ils déclarent qu'ils dépendent du service des impôts des particuliers de TROUVILLE-SUR-MER (14360), rue d'Aguesseau.

10.3. Droits d'enregistrement

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, les Cédants déclarent que :

. les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts,

[redacted] [redacted] [redacted]

. les droits applicables aux présentes sont ceux définis à l'article 726-1-2° du Code général des impôts lequel stipule que les droits assis sur le prix exprimé dans l'acte ; sauf erreur de valeur ne correspond pas à la valeur vénale réelle des parts cédées,

. toutefois l'administration a la possibilité d'asseoir les droits d'enregistrement sur la valeur vénale réelle lorsqu'elle est supérieure au prix déclaré ou à l'estimation des parties.

Les droits d'enregistrement seront de : 1 000 € x 5% = 50 euros.

Ils seront à la charge de la société Cessionnaire qui s'y oblige.

ARTICLE 11.- FORMALITES - FRAIS

11.1. Formalités

Opposabilité

Le présent acte sera rendu opposable à la société émettrice des parts par transcription sur le registre des transferts.

Dépôt au greffe du tribunal de commerce

Conformément aux prescriptions légales, le présent acte sera déposé au greffe du Tribunal de commerce de Lisieux auprès duquel la société est immatriculée.

Mise à jour des statuts

Par suite des présentes, les statuts de la société seront mis à jour afin de constater les changements intervenus.

Pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés à la gérance ou à tout porteur de copies ou d'extrais du présent acte pour effectuer toutes les formalités légales.

11.2. Frais

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par la cessionnaire qui s'y oblige à l'exception des frais et honoraires liés aux modifications statutaires qui seront à la charge de la société qui s'y oblige.

ARTICLE 12.- ATTRIBUTION DE COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE

12.1. Attribution de compétence

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux compétents seront ceux du ressort du siège de la société.

[redacted] [redacted]

12.2. Affirmation de sincérité

Lu et approuvé par les Soussignés 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. Ils reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Chacune des Parties donne 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.

12.3. Conclusion du contrat

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent acte reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

12.4. Renonciation à l'imprévision

Chacune des Parties assume le risque de survenance de circonstances imprévisibles tant à la date de signature des présentes qui rendraient l'exécution de l'une quelconque des dispositions des cessions, excessivement onéreuse pour cette partie, et en conséquence, chacune des parties renonce expressément par les présentes à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

12.5. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur demeure et siège respectif.

***

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
CALVADOS
Le 25/02/2025 Dossier 2025 00014730, référence 1404P01 2025 A 00793
Enregistrement : 52 € Penalités : 8 €
Total liquidé : Soixante Euros
Montant reçu : Soixante Euros

Fait à CAEN, le 31 décembre 2022
En trois (3) exemplaires originaux.

[redacted]	Hugo BOELEN
Absent m[redacted]N en vertu d'une	Ralph BOELEN

HOLDING JMB

Représentée par Jean-Marie BOELEN

