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

[redacted]

ACTE D'AVOCAT

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE A.B. BOISDENIER

Là où il y a des droits, il y a un avocat GESICA

CM&B AVOCATS ASSOCIÉS

GESICA/CTE RÉSEAU INTERNATIONAL D'AVOCATS

[redacted]

LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Bruno, Jean-Yves, Marie CHIRON,**
Né le [redacted]
De na[redacted]
Demeurant [redacted]

[redacted] en premières noces [redacted] de Madame Elodie, Florence, Cécile OLIVIER.

Ci-après dénommé « **LE CEDANT** »,
D'une part

ET

- **La société SCI MONPHELIA,**
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros,
Dont le siège social est situé 2 allée des Charmilles, 37540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS sous le numéro 442 234 530 RCS TOURS,

Représentée aux présentes par Monsieur Sophat ROS, gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « **LE CESSIONNAIRE** »,
D'autre part

Ci-après éventuellement désignés ensemble les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE A.B. BOISDENIER (ci-après dénommée « la SOCIETE »)

Constitution de la Société

[redacted]

La SOCIETE a été constituée sous la forme d'une société civile immobilière pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés par acte sous seing privé en date du 19 septembre 2014.

La SOCIETE est immatriculée au RCS de TOURS depuis le 24 septembre 2014 sous le numéro 804 771 624.

Dénomination sociale

Elle a pour dénomination sociale : A.B. BOISDENIER.

Objet social

La SOCIETE a pour objet : la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou tout autre forme d'immeubles que la société se propose d'acquérir, de construire, ou apporté à la société, et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000 €).**

Il est divisé en **CENT (100)** parts sociales de **DIX EUROS (10 €)** chacune, numérotées de 1 à 100, lesquelles sont attribuées comme suit :

- **à Monsieur Bruno CHIRON,**
  À concurrence de cinquante parts sociales,
  Numérotée de 01, à 50 ci.....50 parts

- **à Madame Aurélia ROS,**
  À concurrence de cinquante parts sociales,
  Numérotée de 51, à 100 ci.....50 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social :

CENT parts sociales, ci ..... 100 parts

Cession des parts sociales

Conformément au titre III – parts sociales, article deuxième des statuts, toute les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Gérance

La gérance de la SOCIETE est assurée par Madame Aurélia ROS et Monsieur Bruno CHIRON, exerçant au sein de la Société, avec les pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

[redacted]

Siège social

Le siège social est fixé : 60 rue de Boisdenier, 37000 TOURS.

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

ARTICLE 1 – OBJET : CESSION DE PARTS SOCIALES

Le CEDANT cède et transporte, par les présentes, au CESSIONNAIRE qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit, CINQUANTE (50) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune, numérotées de 1 à 50.

La présente cession s'applique non seulement aux parts qu'elle couvre, mais encore aux droits attachés à celles-ci.

ARTICLE 2 – PROPRIETE - JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE est propriétaire des parts sociales cédées à compter de la signature des présentes et en a la jouissance également à compter de ce même jour. Il a, par conséquent, à compter dudit jour seul droit à toute répartition de bénéfices, de réserves ou d'éléments d'actif et, d'une manière générale, à toute répartition quelconque qui sera opérée par la SOCIETE à compter du même jour.

Il est, à compter dudit jour subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales cédées.

Il est ici déclaré que les parts sociales cédées ne sont représentées par aucun titre et que leur propriété résulte uniquement des statuts et des actes qui ont pu les modifier.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir connaissance des statuts sociaux, de toutes les résolutions prises et de tous les procès-verbaux dressés à ce jour par les assemblées des associés.

ARTICLE 3 - PRIX DES PARTS CEDEES – PAIEMENT DU PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix ferme et définitif de **CENT MILLE QUATRE CENT VINGT-CINQ EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (100 425,50 €)** pour la totalité des 50 parts sociales cédées, soit un prix de DEUX MILLE HUIT EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (2 008,51 €) par part.

Ce prix de cession a été déterminé en considération de la situation de la SOCIETE à ce jour dont le CEDANT et le CESSIONNAIRE déclarent avoir une parfaite connaissance.

Les parties conviennent d'un commun accord que le prix ainsi fixé est ferme et définitif et ne sera en conséquence susceptible d'aucune actualisation ni révision en plus ou en moins.



La somme de 100 425,50 euros formant le prix de la présente vente a été payée au moyen d'un virement bancaire sur le sous-compte CARPA ouvert par Maître Nicolas SONNET, Avocat au sein de la SELARL CM & B COTTEREAU – MEUNIER – BARDON – SONNET – CHEFNEUX ET ASSOCIES, sise 19 avenue de Grammont 37000 TOURS, en qualité de rédacteur du présent acte et Conseil de l'Acquéreur, désigné par les parties en qualité de séquestre, lequel transfèrera sur le sous-compte CARPA ouvert par CARPA de Maître Jean-Yves LETERME, Conseil du Cédant, Avocat au sein de la SELARL CONFLUENCES AVOCATS.

ARTICLE 4 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le CEDANT est propriétaire des parts sociales objets de la présente cession pour les avoir reçu en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

ARTICLE 5 –AGREMENT

Conformément aux dispositions du titre III article deux des statuts de la société A.B. BOISDENIER, cette cession est soumise à l'agrément des associés, intervenue suivant Assemblée Générale concomitante aux présentes.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 20 janvier 2025, la collectivité des associés a autorisé la présente cession, a déclaré agréer la société SCI MONPHELIA, cessionnaire, en qualité de nouvelle associée, et a modifié, sous la condition suspensive de la réalisation de la présente cession, l'article deuxième – capital social des statuts. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à aux présentes.

ARTICLE 6 – DEMISSION DE LA GERANCE

Monsieur Bruno CHIRON remet ce jour au Cessionnaire sa démission pure et simple et inconditionnelle de son mandat de cogérant de la Société avec effet à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 7 - REMBOURSEMENT DU COMPTE COURANT D'ASSOCIE – INTERVENTION DE LA A.B. BOISDENIER

Le compte courant de Monsieur Bruno CHIRON s'élève à ce jour à un montant de quatre cent trente-deux mille cent quarante-quatre euros (432 144,00 €) sera transfèrera sur le sous-compte CARPA ouvert par CARPA de Maître Jean-Yves LETERME, Conseil du Cédant, Avocat au sein de la SELARL CONFLUENCES AVOCATS, lequel se chargera du remboursement.

Monsieur CHIRON déclare que, sous réserve du bon règlement de cette somme, son compte-courant est intégralement soldé.

[redacted]

ARTICLE 8 – DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

Le CEDANT déclare avoir la pleine propriété des parts sociales cédées. Celles-ci sont libres de tout usufruit, privilège, nantissement, ou sûreté quelconques, option d'achat, ou droit de préemption, et ne font l'objet d'aucun litige pouvant en empêcher, en retarder, ou en restreindre leur cession au CESSIONNAIRE.

Le CEDANT 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,

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

ARTICLE 9 – GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

En conséquence de l'article 3 ci-dessus consacrant le caractère global, forfaitaire et définitif du prix, il est expressément convenu par l'ensemble des soussignés, que cette cession ne comporte aucune garantie contractuelle d'actif et de passif, ce que le CESSIONNAIRE accepte sans réserve, déclarant être parfaitement informé des conséquences éventuelles pouvant résulter de cette situation.

En ce qui concerne le mot " PASSIF ", il y a lieu d'entendre, afin d'éviter toute ambiguïté, outre le passif dit normal d'une exploitation, celui qui pourrait résulter de vérifications fiscales, sociales ou parafiscales pour toutes les années non prescrites, telles que définies par les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Le CESSIONNAIRE déclare en outre, au cas où surviendrait l'une des vérifications ci-dessus, en faire son affaire personnelle sans recours contre le CEDANT.

Il est précisé que le CESSIONNAIRE ne pourra se prévaloir des garanties légales prévues par la loi.

ARTICLE 10 – ENGAGEMENTS DU CEDANT ENVERS LES TIERS

Le CEDANT déclare avoir été informé par Maître Nicolas SONNET, Avocat Associé au Barreau de TOURS, agissant pour le compte de la SELARL CM&B COTTEREAU MEUNIER BARDON – SONNET – CHEFNEUX ET ASSOCIES, rédacteur des présentes, que le fait de ne plus être associé égalitaire de la société A.B. BOISDENIER n'implique pas en tant que tel et automatiquement la résiliation ou la caducité des cautions qu'il aurait pu consentir en faveur de tiers pour garantir le remboursement de dettes de ladite Société.

Il est précisé qu'un prêt d'un montant de 297 303 euros, d'une durée de 15 ans, au taux annuel de 2,25 %, est actuellement en cours de remboursement. Le solde restant dû s'élève à 168 156,98 euros au 5 janvier 2025. Ce prêt est garanti par des cautions solidaires et personnelles de Monsieur Bruno CHIRON et de Madame Aurélia ROS.

[redacted]

Madame ROS déclare qu'elle s'engage à se porte seule caution pour le prêt souscrit auprès de la BNP PARIBAS par la société A.B BOISDENIER. La banque BNP PARIBAS a par ailleurs consenti à ce changement de caution par courriel en date du 26 septembre 2024.

Madame Aurélia ROS s'engage, après l'enregistrement de l'acte de cession, à effectuer l'ensemble des démarches nécessaires au changement de caution auprès de la banque.

En conséquence, Madame Aurélia ROS prend l'engagement ferme de garantir que Monsieur Bruno CHIRON, en sa qualité de Cédant, ne sera aucunement inquiété ou sollicité à ce titre par la banque ou tout tiers en relation avec ce prêt.

ARTICLE 11 – CONTRATS EN COURS

La SOCIETE n'est partie à aucun contrat stipulant une résiliation anticipée ou le paiement d'une indemnité en cas de cession non majoritaire de titres de la SOCIETE.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir obtenu l'accord de l'établissement bancaire et décharge en conséquence le rédacteur à cet égard.

ARTICLE 12 – PLUS VALUE DE CESSION

Maître Nicolas SONNET, rédacteur des présentes, a informé le CEDANT que les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées. Cette exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec cet immeuble. L'exonération est de caractère général. Elle est acquise lorsque les conditions sont remplies quels que puissent être les motifs de la cession, la nature de l'habitation, l'importance du prix de cession ou de la plus-value et l'affectation que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, même s'il est destiné à être démoli en vue de l'édification de nouvelles constructions.

A ce titre, il rappelle l'article 150 U du Code Général des impôts qui dispose que :

« *I. – Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.*

Ces dispositions s'appliquent, sous réserve de celles prévues au 3° du I de l'article 35, aux plus-values réalisées lors de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits.

II. – Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens :

1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession ;

[redacted]

1° bis Au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession. »

Il précise que d'après l'extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-RFPI-SPI-10-20-06/07/2016,

« *Les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière qui mettent, en droit ou en fait, gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre d'habitation principale sont en tout ou partie exonérées (application combinée des dispositions de l'article 150 UB du CGI et du 1° du II de l'article 150 U du CGI).*

Seule la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur du logement occupé par l'associé par rapport à la valeur globale de l'actif social est exonérée.

Il est toutefois admis que l'exonération s'applique également à la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur des dépendances immédiates et nécessaires du logement occupé par l'associé. »

ARTICLE 13 - DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le CEDANT déclare que la SOCIETE est soumise à l'impôt sur le revenu et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports effectués à la SOCIETE.

Il précise que la SOCIETE est une société à prépondérance immobilière.

En conséquence, la présente cession est soumise au droit d'enregistrement de l'article 726 I 2° du Code Général des Impôts.

LE CESSIONNAIRE est redevable d'un droit de 5 % liquidé sur le prix de cession, sans pouvoir être inférieur à 25 €.

Le droit dû sera calculé de la manière suivante :

Prix de cession	100 425,50 €
Taux applicable	5 %
Droit dû	**5 021,00 €**

ARTICLE 14 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

[redacted]

ARTICLE 15 – CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

Tous titres ou contestations pouvant naître entre les parties relatives à l'interprétation et à l'exécution des présentes seront soumis à la juridiction des tribunaux de TOURS.

ARTICLE 16 – FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

La présente cession sera signifiée à la SOCIETE 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.

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.

ARTICLE 17 – FRAIS

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés, savoir :

- par le CESSIONNAIRE qui s'y oblige, dans la mesure où ces frais et droits se rattachent à la cession de parts qui lui a été consentie,
- Et par la SOCIETE en ce qui concerne les frais et droits afférents à la modification des statuts.

ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE

Pour tout ce qui concerne les présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives énoncées en tête des présentes.

ARTICLE 19 – CONTRESEING D'AVOCAT – INFORMATION DES PARTIES

Aux présentes est intervenu Maître Nicolas SONNET, Avocat au sein de la SELARL CM & B COTTEREAU – MEUNIER – BARDON – SONNET - CHEFNEUX ET ASSOCIES, sise [redacted] Avocat au barreau de TOURS et Conseil de l'Acquéreur, lequel déclare :

- Avoir été le rédacteur unique du présent acte, à la demande conjointe de l'ensemble des parties, avec l'assistance de Maître Jean-Yves LETERME, Avocat au sein de la SELARL CONFLUENCES AVOCATS ;
- Avoir éclairé respectivement chacun des mandants des conséquences juridiques des engagements souscrits par ces derniers, ce qu'ils reconnaissent ;
- En conséquence, et avec l'accord de toutes les parties, contresigner le présent acte d'avocat conformément aux dispositions de l'article 1374 du code civil (et articles 6-3-1 et suivants de la loi du 31 décembre 1971).

ARTICLE 20 – MENTION RELATIVE A LA CONSERVATION DE L'ACTE

[redacted]

Par dérogation à l'article 1375 du Code civil, le présent acte d'avocat est établi en UN exemplaire original qui sera conservé par Maître Nicolas SONNET, lequel pourra en délivrer copie à chacune des parties sur demande.

Il est d'ores et déjà convenu que cette conservation pourra prendre la forme d'une conservation matérielle ou numérique sous le contrôle du Conseil National des Barreaux (CNB), à partir de la numérisation sécurisée du présent acte. Maître Nicolas SONNET est à cette fin et dès à présent mandaté par toutes les parties, pour procéder aux formalités nécessaires à cette conservation, à charge pour lui d'en informer chacune des parties.

ARTICLE 21 – DECLARATION RELATIVE AUX INFORMATIONS PERSONNELLES

Dans le cadre de la loi « Informatique et libertés » n° 78-17 du 6 janvier 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le rédacteur des présentes informe les parties de la collecte et du traitement de leurs informations personnelles. Les informations recueillies dans le présent acte sont obligatoires et seront utilisées pour les nécessités de la gestion interne ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles sont conservées dans un logiciel sécurisé. Ces informations pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions prévues par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, sur la demande de chacune des parties à tout moment auprès de : SELARL CM & B COTTEREAU – MEUNIER – BARDON – SONNET ET ASSOCIES, sise [redacted]

Fait à TOURS (37),
Le 20 janvier 2025,
En quatre (4) exemplaires originaux.

LE CEDANT
Monsieur Bruno CHIRON
Signature précédée de la mention "*Lu et approuvé. Bon pour la cession de cinquante (50) parts. Bon pour quittance*".

Lu et approuvé. Bon pour la cession de cinquante (50) parts.

[redacted]

LE CESSIONNAIRE
La société SCI MONPHELIA
Représentée par Monsieur Sophat ROS
Signature précédée de la mention "*Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession et acquisition de cinquante (50) parts au prix de 100 425,50 euros* ".

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession et acquisition de cinquante (50) parts au [redacted] 100.425, [redacted]

Les Avocats rédacteurs
Maître Nicolas SONNET

[redacted]

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
INDRE-ET-LOIRE
Le 20/01/2025 Dossier 2025 00003554, référence 3704P01 2025 A 00086
Enregistrement : 5021 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cinq mille vingt et un Euros
Montant reçu : Cinq mille vingt et un Euros

ACTE D'AVOCAT

Le filet noir doit être présent, il est imprimable
Le filet rouge est un filet technique

[redacted]