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

HOUDAN
LEGRAND
RÉTIF
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

JH/VL/OC

3J MONDEVILLE 1
Société Civile Immobilière de Construction Vente
Au capital de 1.000 Euros
Siège social : CAEN (14000)
9 rue Sadi Carnot
RCS CAEN 978 229 649

CESSION DE PARTS DE LA SOCIETE 3J MONDEVILLE 1

PAR

La Société PRIMO J

A

La Société 3J PROMOTION

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
CALVADOS
Le 17/12/2024 Dossier 2024 00074500, référence 1404P01 2024 A 05058
Enregistrement : 2250 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Deux mille deux cent cinquante Euros
Montant reçu : Deux mille deux cent cinquante Euros

SELARL HOUDAN LEGRAND RETIF
SELARL d'Avocats
Au capital de 25.000 Euros
Siège social : CAEN (14000), 4 Boulevard Georges Pompidou
RCS CAEN 519 767 446
Téléphone [redacted] **Télécopie :** [redacted]
E-Mail : [redacted]

LES SOUSSIGNEES :

1. **La société PRIMO J,** Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 Euros, dont le siège social est sis à CAEN (14000), 9 rue du Commandant Antoine de Touchet, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 912 147 337,

   Représentée par son Président : Monsieur Luc de JOYBERT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi que déclaré.

Ci-après dénommée le « Cédant »
SOUSSIGNEE DE PREMIERE PART

ET

2. **La société 3J PROMOTION,** Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000.000 Euros, dont le siège social est sis à CAEN (14000), 9 rue Sadi Carnot, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 898 417 191,

   Représentée par son Président : la société GROUPE SJEAN, elle-même représentée par son Gérant : Monsieur Sébastien JEAN, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi que déclaré.

Ci-après dénommée le « Cessionnaire »
SOUSSIGNEE DE DEUXIEME PART.

ET INTERVENANT AUX PRESENTES :

3. **La société 3J MONDEVILLE 1**, Société Civile Immobilière de Construction Vente au capital de 1.000 Euros dont le siège social est sis à CAEN (14000), 9 rue Sadi Carnot et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 978 229 649,

   Représentée par son Gérant, la société 3J PROMOTION, elle-même représentée par Monsieur Sébastien JEAN, ès qualités.

SOUSSIGNEE DE TROISIEME PART.

Préalablement au présent acte de cession de parts sociales, il est exposé ce qui suit :

LIVRE 1 – EXPOSE – TERMINOLOGIE – PREAMBULE JURIDIQUE

TITRE I. EXPOSE

La société 3J MONDEVILLE 1 est une Société Civile Immobilière de Construction Vente dont le capital social est réparti de la manière suivante :

Associés	Parts sociales	Pourcentage de détention
3J PROMOTION	850 *Numérotées de 1 à 850*	85 %
PRIMO J	50 *Numérotées de 851 à 900*	5 %
Eric THYBERT	100 *Numérotées de 901 à 1.000*	10 %
TOTAL	**1.000**	**100 %**

La société PRIMO J, représentée par son Président et Associé unique, Monsieur Luc de JOYBERT, a fait part de son souhait de se retirer de la société 3J MONDEVILLE 1 en cédant la totalité de sa participation.

La société 3J PROMOTION, représentée par Monsieur Sébastien JEAN, ès qualités, associé majoritaire, s'est dite intéressée par l'acquisition de la totalité des parts sociales détenues par la société PRIMO J.

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de la présence cession de parts sociales.

* *
*

TITRE II. TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés dans le cadre de la présente cession, il est préalablement déterminé ce qui suit :

Cédant	**Désigne la société PRIMO J**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 Euros, dont le siège social est sis à CAEN (14000), 9 rue du Commandant Antoine de Touchet, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 912 147 337, représentée par Monsieur Luc de JOYBERT, ès qualités.
Cessionnaire	**Désigne la société 3J PROMOTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000.000 Euros, dont le siège social est sis à CAEN (14000), 9 rue Sadi Carnot, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 898 417 191, représentée par Monsieur Sébastien JEAN, ès qualités.
Partie ou Parties	**Désigne ensemble ou séparément les parties soussignées au présent acte.**
Société	**Désigne la société 3J MONDEVILLE 1,** Société Civile Immobilière de Construction Vente au capital de 1.000 Euros dont le siège social est sis à CAEN (14000), 9 rue Sadi Carnot et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 978 229 649.
Titres	**Désigne la totalité des 50 parts sociales, numérotées de 851 à 900,** cédées par le Cédant.

TITRE III. PREAMBULE JURIDIQUE

Dans le cadre de la négociation des présentes, les Parties déclarent avoir satisfait aux exigences des dispositions du Code civil, savoir :

ARTICLE 1. OBLIGATION DE BONNE FOI

En application de l'article 1112 du Code civil, disposant que « *l'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi* », les Parties affirment avoir négocié entre elles de bonne foi l'intégralité des conditions des présentes.

ARTICLE 2. OBLIGATION D'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

Conformément à l'article 1112-1 du Code civil, disposant que « *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* », étant précisé que ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation, et qu'ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des Parties chacune des Parties déclare avoir informé l'autre Partie de tout fait ou événement qui pourrait avoir une incidence sur son consentement ou sa décision d'acquérir, ou qui pourrait altérer la valeur des Titres objet des présentes, ou avoir un effet sur les droits de propriété ou la jouissance paisible des titres de la Société. De même, chacune des Parties déclare avoir satisfait à cette obligation et avoir informé l'autre Partie de toute information pouvant avoir une incidence sur son consentement.

ARTICLE 3. OBLIGATION DE CONFIDENTIALITÉ

Conformément à 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 de droit commun »,* les Parties affirment n'avoir utilisé ou divulgué aucune information confidentielle ayant pu être échangée dans le cadre de la négociation des présentes, à moins d'en avoir été expressément autorisée par le cocontractant.

ARTICLE 4. SANCTIONS

En cas de non-respect par l'une des Parties des dispositions susvisées, celle-ci engage sa responsabilité dans les conditions de droit commun, et le cas échéant, peut être tenue de verser des dommages-intérêts à l'autre partie en réparation du préjudice subi. Par ailleurs, le contrat peut être déclaré nul si le défaut d'information défini à l'article 2 du présent préambule constitue un vice du consentement.

ARTICLE 5. IMPREVISION

Les Parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions de l'article 1195 du code civil, reproduites intégralement ci-dessous :

« Si un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.
En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Chacune des Parties, dûment avisée des circonstances économiques actuelles et de leurs impacts possibles sur l'activité à venir, déclare vouloir conclure le présent acte de cession et réaliser les opérations convenues, sans recours contre quiconque notamment contre une autre Partie du présent acte ou le rédacteur des présentes.

Chacune d'elle renonce, en conséquence, au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code Civil.

* *
*

Ceci étant exposé, les Parties ont arrêté ci-après les termes et conditions du présent acte, étant expressément entendu que toutes les stipulations objet des présentes forment un tout indivisible et indissociable, et ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une exécution partielle de l'une quelconque des Parties.

LIVRE 2 – CESSION DE PARTS SOCIALES

TITRE I. CESSION DE TITRES

ARTICLE 1. CESSION DE TITRES

1.1. Cession.

Par les présentes, le Cédant, représentée par son Président : Monsieur Luc de JOYBERT, cède, délègue et transporte, sous les conditions ordinaires et de droit ci-après arrêtées, la totalité des Titres, soit CINQUANTE (50) parts sociales, numérotées de 851 à 900, qu'elle détient dans le capital de la Société au Cessionnaire, qui, représentée par Monsieur Sébastien JEAN, l'accepte expressément.

1.2. Agrément.

Conformément à l'article 12-1 des statuts de la Société, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société en date de ce jour a autorisé la présente cession et a agréé le Cessionnaire en qualité d'associée dans les proportions ci-dessus.

ARTICLE 2. PROPRIETE-JOUISSANCE-CAPITAL NON LIBERE

2.1. Propriété-jouissance.

Le Cessionnaire a la propriété des Titres, à compter de ce jour, et la jouissance à compter du même jour.

En conséquence, tous les dividendes qui seraient mis en paiement postérieurement à la date des présentes seront acquis au Cessionnaire.

2.2. Capital non libéré.

La Société, représentée par Monsieur Sébastien JEAN, ès qualités, intervient aux présentes et déclare que le capital n'a pas été versé par les associés de la Société.

En conséquence, le Cessionnaire sera redevable de la somme de CINQUANTE EUROS (50 Euros), envers la Société, au titre de la libération du capital, sur simple appel de la gérance, ce que le Cessionnaire, représentée par Monsieur Sébastien JEAN, ès qualités, accepte expressément.

ARTICLE 3. PRIX DE CESSION

3.1. Montant du prix de cession.

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix net, forfaitaire et définitif de QUARANTE-CINQ MILLE (45.000 Euros) EUROS, pour la totalité des Titres cédés, soit un prix de NEUF CENTS EUROS (900 Euros) par part sociale cédée.

Ce prix de cession a été arrêté conventionnellement entre les parties, compte tenu :

- sur la base du bilan de la 3J MONDEVILLE 1 clos le 31 décembre 2023 ;
- de la situation immobilière et financière de la Société à la date de ce jour.

Ce prix n'est susceptible d'aucune révision, pour quelque motif que ce soit.

3.2. Modalités de paiement du prix de cession.

Paiement comptant ce jour par le Cessionnaire, au Cédant, de la somme de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000 Euros), au moyen d'un virement, libellé à son ordre, ce que ce dernier reconnaît expressément, et en consent bonne et valable quittance,

DONT QUITTANCE,
SANS RESERVE.

ARTICLE 4. COMPTE-COURANT

La Société intervient aux présentes et déclare que le Cédant ne détient aucun compte-courant dans les livres de la Société à la date de ce jour.

ARTICLE 5. GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Il est expressément convenu que la présente cession de Titres est traitée à forfait, c'est-à-dire sans garantie de passif ni d'actif de la part du Cédant, ce que chacune des Parties accepte expressément.

ARTICLE 6. NANTISSEMENT

Le Cédant déclare que les Titres sont libres de tout gage ou nantissement.

ARTICLE 7. PRINCIPAUX CONTRATS CONCLUS PAR LA SOCIETE

Les Parties déclarent qu'à leur connaissance, la Société n'est liée par aucun contrat contenant une clause d'information particulière, ou déchéance du terme/résiliation anticipée en cas de cession minoritaires de parts sociales de la Société, à l'exception du contrat de prêt suivant :

Banque	Objet	Montant	Durée	Taux
Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie Acte authentique reçu par Me David GOUHIER le 28 juin 2024	Financement partiel de l'acquisition de l'ensemble immobilier sis 45 rue Pasteur à MONDEVILLE (14120)	1.440.000 €	36 mois	EURIBOR 3 MOIS SPOT + 1,80 %
***Garantie** : Hypothèque conventionnelle : de 1er rang inscrite sur l'ensemble immobilier sis à MONDEVILLE (14120), 45 rue Pasteur.*				
***Engagements** : de tous les associés de la SCCV 3J MONDEVILLE 1 de ne pas céder leurs parts sans l'agrément préalable écrit de la Caisse d'Epargne Normandie.*				

Aux termes d'un courriel en date du 29 octobre 2024, la Caisse d'Epargne a déclaré agréer à la cession objet des présentes ***(Annexe 2).***

ARTICLE 8. DECHARGE DES ENGAGEMENTS PERSONNELS

Le Cédant déclare expressément n'avoir souscrit auprès de qui que ce soit aucun engagement personnel pour garantir les engagements de la Société (tels que, par exemple : garantie, sûreté personnelle ou réelle, caution).

Toutefois, et si de tels engagements venaient à être révélés, le Cessionnaire s'engage expressément à en rapporter la mainlevée dans les trois mois de leur révélation, ou, à défaut, s'engagerait, à titre personnel, en qualité de contre caution solidaire de sorte que le Cédant ne subisse aucun préjudice financier du chef de ces engagements.

ARTICLE 9. OPPOSABILITE DE LA CESSION DE TITRES A LA SOCIETE

La cession de parts sociales devra être constatée par écrit.

Elle sera rendue opposable à la Société par transfert sur ses registres, conformément à l'article 1865 du Code civil et aux statuts de la Société.

ARTICLE 10. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

S'agissant d'une cession minoritaire de parts de société civile, les articles L.211-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et L.213-1 et suivants du même code, ne sont pas applicables aux présentes.

ARTICLE 11. ENREGISTREMENT – PLUS-VALUES

S'agissant d'une société à prépondérance immobilière, les droits d'enregistrement s'établissent à un droit proportionnel de 5 %, soit DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (2.250 Euros).

Le Cédant déclare que :

- le service des Impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus est le SIE de CAEN – [redacted] ;

- le prix de cession unitaire de chacune des parts sociales cédées s'élève à 900 Euros ;

- s'agissant du prix d'acquisition : il a fait l'acquisition des 50 Titres cédés aux termes des statuts constitutifs de la Société en date du 18 juillet 2023, par apport en numéraire de la somme de CINQUANTE EUROS (50 Euros), étant précisé que les fonds n'ont pas été libérés ;

- 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 ;

- la Société est à prépondérance immobilière ;

- les Titres cédés ne confèrent pas au Cessionnaire le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code Général des Impôts ;

- le Cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'engage pas à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du Cédant par la Société.

Le Cédant déclare avoir été averti par le rédacteur des présentes du régime applicable et des déclarations, le cas échéant, y afférent quant à l'éventuelle plus-value résultant de la cession objet des présentes.

En tout état de cause, le Cédant étant une personne morale redevable de l'impôt sur les sociétés, ce dernier reconnaît que la plus-value imposable qui résulterait de la présente cession sera soumise à l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 12. DECLARATIONS

12.1. Déclarations.

Les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne.

- qu'elles ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'elles 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 ;
- qu'elle n'est pas interdite de gérer, qu'elle ne fait l'objet d'aucune sanction, d'aucun empêchement ni d'aucune interdiction faisant obstacle à l'acquisition des Titres de la Société ;
- et qu'elles sont résidentes françaises au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

12.2. Déclarations du Cédant.

12.2.1. Origine de propriété des Titres.

Le Cédant déclare que les Titres qu'ils cèdent sont sa propriété pleine et entière et qu'il dispose de tous les droits pour les céder au Cessionnaire.

S'agissant de l'origine de propriété des Titres, le Cédant déclare en être devenu propriétaire par souscription en numéraire au capital de la Société, à la constitution de la Société survenue le 18 juillet 2023 pour la somme de CINQUANTE (50) Euros, étant précisé que les fonds n'ont pas été libérés.

12.2.2. Déclarations.

Le Cédant déclare qu'il n'existe de son chef ou, le cas échéant, de celui des précédents propriétaires des Titres, 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.

Et généralement, il dispose seul de la capacité pour les céder.

12.3. Déclarations du Cessionnaire.

Le Cessionnaire déclare qu'il est résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

ARTICLE 13. REDACTION - NEGOCIATION

Les Parties reconnaissent :

- Avoir arrêté et conclu directement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente cession, en toute connaissance de cause, après l'étude personnelle de l'affaire sans le concours ni l'entremise de l'avocat rédacteur des présentes, lequel a été exclusivement chargé de recevoir leurs déclarations et rédiger à leur gré les conventions intervenues entre elles sans être tenu d'en vérifier l'exactitude,

- Qu'elles ont lu le présent acte dans son intégralité avant signature et participé à son collationnement au moyen d'un exemplaire qui leur a été remis à cet effet, qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte, à la suite desquelles il leur a été donné toutes explications et éclaircissements, les renseignant pleinement sur la portée de leurs engagements,

- Qu'elles déclarent par conséquent vouloir ratifier le présent acte en pleine connaissance de cause.

En outre, les parties soussignées reconnaissent expressément avoir pris connaissance des dispositions du Décret n°2005-790 du 12 Juillet 2005 relatif aux règles de déontologie de la profession d'avocats. Chacune des Parties déclare avoir été informée de la possibilité de se faire assister par le conseil de son choix.

ARTICLE 14. FRAIS ET HONORAIRES

Il est expressément convenu que tous les frais, droits, taxes, honoraires et autres débours auxquels donneront lieu le présent acte de cession et les actes qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'y oblige.

ARTICLE 15. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16. INFORMATION ET AFFIRMATION DE SINCERITE

Le rédacteur des présentes a informé les Parties, qui le reconnaissent, des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulation de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1827 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 17. MENTION LEGALE D'INFORMATION

La SELARL HOUDAN LEGRAND RETIF dispose d'un traitement informatique dans le cadre de ses activités d'avocat et de conseil. Dans le cadre de ces activités, la SELARL HOUDAN LEGRAND RETIF est amenée à enregistrer des données concernant les Parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du greffe du Tribunal de Commerce.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 10 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. Chaque partie déclare être informée de son droit d'accès et de rectification des données la concernant auprès de la SELARL HOUDAN LEGRAND RETIF, ayant son siège social sis à CAEN (14000) – 4 boulevard Georges Pompidou ; tel. : [redacted] ; mail : accueil@hlr-avocats.fr.

Le cas échéant, les Parties peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

ARTICLE 18. ANNEXES

Les annexes ci-après listées font partie intégrante des présentes, avec lesquelles elles forment un tout indivisible :

- Annexe 1. Caractéristiques principales de la Société.
- Annexe 2. Agrément de la Caisse d'Epargne.

ARTICLE 19. SIGNATURE ELECTRONIQUE – CONVENTION SUR LA PREUVE

De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties reconnaissent :

- Que les présentes ont été signées électroniquement par le biais du service https://yousign.com, chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes par le biais de ce service de signature électronique.

- Qu'une signature électronique (AES) via Yousign, lequel service est conforme au règlement eIDAS (UE) n°910/2014, a été utilisée pour la signature des présentes.

- Que conformément à l'article 1375 alinéa 4 du Code civil, le présent acte est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par Yousign, qui est chargé de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions prévues par l'article 1367 du Code civil et le décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017.

- Que la remise d'une copie électronique des présentes directement par Yousign à chacune d'elles constitue une preuve suffisante et irréfutable de leurs engagements et obligations.

***

Fait le 29 novembre 2024.

Le Cédant La société PRIMO J, *Représentée par son Président : Monsieur Luc de JOYBERT*	**Le Cessionnaire** La société 3J PROMOTION *Représentée par son Monsieur Sébastien JEAN, ès qualités,*
Luc DE JOYBERT ✓ Certified by yousign	Sébastien JEAN ✓ Certified by yousign
Intervenant aux présentes La Société 3J MONDEVILLE 1 *Représentée par son Gérant : la société 3J PROMOTION, elle-même représentée par Monsieur Sébastien JEAN, ès qualités*	
Sébastien JEAN ✓ Certified by yousign	

TITRE II. ANNEXES

ANNEXE 1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA SOCIETE

Les principales caractéristiques de la Société 3J MONDEVILLE 1, désignée ci-après sont les suivantes :

Dénomination sociale : 3J MONDEVILLE 1.

Forme sociale : Société Civile Immobilière de Construction Vente.

Siège social : CAEN (14000), 9 rue Sadi Carnot.

Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : CAEN 978 229 649.

Objet statutaire : La Société a pour objet :

- L'acquisition de tous terrains ou droits immobiliers comprenant le droit de construire,
- L'acquisition éventuelle de tous droits réels et personnels susceptibles d'en améliorer la consistance et d'en constituer l'accessoire,
- La construction, sur ces terrains ou droits immobiliers, de tous immeubles, quels que soient leurs usages ou destinations,
- La souscription de tous emprunts, de toutes garanties financières et la constitution de toutes garanties relativement à l'opération ci-dessus décrite,
- La vente, en totalité ou par fractions, des immeubles construits, avant ou après leur achèvement,
- la constitution de tout syndicat de copropriétaires, de toute association syndicale ou indivision réglementée en vue d'organiser la propriété et la gestion future des immeubles et de leurs dépendances
- Accessoirement la gestion et le cas échéant la location de ces immeubles,

Et généralement toutes opérations mobilières, immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation des objets ainsi définis, à l'exclusion des opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil.

Durée de la société : QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit du 4 août 2023 au 3 août 2122.

Exercice social : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Gérant : la Société 3J PROMOTION (RCS CAEN 898 417 191), aux termes des statuts constitutifs.

Répartition du capital : Le capital social s'élève à la somme de MILLE EUROS (1.000 Euros) divisé en MILLE (1.000) parts sociales, d'une valeur nominale d'UN (1) Euro, réparties de la manière suivante :

Associés	Parts sociales	Pourcentage de détention
3J PROMOTION	850 *Numérotées de 1 à 850*	85 %
PRIMO J	50 *Numérotées de 851 à 900*	5 %
Eric THYBERT	100 *Numérotées de 901 à 1.000*	10 %
TOTAL	**1.000**	**100 %**

Libération du capital : le capital de la Société n'a pas été libéré.

Origine de propriété des parts : le Cédant est propriétaire des CINQUANTE (50) parts sociales, numérotées de 851 à 900, composant le capital de la 3J MONDEVILLE 1, pour les avoir souscrites à concurrence de la somme de CINQUANTE (50) Euros, soit UN EURO (1 Euro) par part sociale, lors de la constitution de la Société suivant acte sous seing privé en date du 18 juillet 2023.

Résultat, chiffre d'affaires et capitaux propres de la 3J MONDEVILLE 1 au cours de son premier exercice social clos le 31 décembre 2023 (d'une durée de 17 mois : du 25 juillet 2023 au 31 décembre 2023) :

- Chiffre d'affaires : Néant.
- Résultat : - 17.412,70 Euros.
- Capitaux propres : - 16.412,70 Euros.

Date du dernier bilan arrêté – Résultats : Le dernier bilan d'une durée de 12 mois a été arrêté le 31 décembre 2023.

Aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en date du 6 juin 2024, les associés ont décidé d'affecter la perte de l'exercice, soit la somme de – 17.412,70 Euros, de la manière suivante :

- Virement de la totalité de la perte, soit la somme de – 17.412,70 Euros, sur le poste « Report à Nouveau ».

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la société s'élèvent à la somme de – 16.413 Euros.

Actifs dont la Société est propriétaire : un bien immobilier sis [redacted]

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BT	35	45 RUE PASTEUR	00 ha 58 a 50 ca

Etat des prêts – Ligne de crédit en cours :

Banque	Objet	Montant	Durée	Taux
Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie Acte authentique reçu par Me David GOUHIER le 28 juin 2024	Financement partiel de l'acquisition de l'ensemble immobilier sis 45 rue Pasteur à MONDEVILLE (14120)	1.440.000 €	36 mois	EURIBOR 3 MOIS SPOT + 1,80 %
Garantie *: Hypothèque conventionnelle : de 1er rang inscrite sur l'ensemble immobilier sis à MONDEVILLE (14120), 45 rue Pasteur.*				
Engagements *: de tous les associés de la SCCV 3J MONDEVILLE 1 de ne pas céder leurs parts sans l'agrément préalable écrit de la Caisse d'Epargne Normandie.*				

Agrément : L'article 12-1 des statuts stipule que « *Les parts sociales ne peuvent être transmises, à qui que ce soit à titre onéreux ou gratuit, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, celle-ci étant déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.* »

***

Toutes ces énonciations et déclarations sont certifiées exactes et sincères par le Cédant.

Les Parties dispensent le rédacteur des présentes d'une plus ample description, le Cessionnaire étant d'ores et déjà associé majoritaire de la Société et Gérant.

* *
*