CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES

DE LA SOCIÉTÉ « SCI CEAUSE – IMO »

Entre les soussignés, désignés au 1 ci-après, il a été procédé ainsi qu'il suit à la cession de parts sociales de la société **SCI CEAUSE – IMO**.

1 - LES PARTIES A L'ACTE

En qualité de vendeurs :

Madame Christine TANGUY, épouse TEMPEREAU,
Née le 15 décembre 1961 à BREST (29),
De nationalité française,
Épouse de Monsieur Guy TEMPEREAU, ci-dessous désigné,

Et

Monsieur Guy TEMPEREAU,
Né le 17 avril 1952 à GUERANDE (44),
Époux de Madame Christine TEMPEREAU, ci-dessus désignée,

Demeurant ensemble à SAINT-NAZAIRE (44600), 88, route du Bois Joalland,

Mariés ensemble sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître GALLOT LE GRAND, Notaire à SAINT-NAZAIRE, le 10 juillet 1996, préalablement à leur union célébrée en la Mairie de SAINT-NAZAIRE (44), le 23 août 1996, lequel régime n'a subi aucune modification à ce jour ainsi que Monsieur Guy TEMPEREAU et Madame Christine TEMPEREAU le reconnaissent et le déclarent expressément.

En qualité d'acquéreur :

La société « **SCI PERSIMO** », société civile au capital de 1 504 815 euros, dont le siège social est situé 88, route du Bois Joalland – 44600 SAINT-NAZAIRE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 444 161 251,

représentée par **Monsieur Guy TEMPEREAU**, en qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare expressément,

G.T. C.T.

En présence de :

La société « **SCI CEAUSE – IMO** », société civile au capital de 2 500 euros, dont le siège social est situé 88, route du Bois Joalland – 44600 SAINT-NAZAIRE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés deSAINT-NAZAIRE sous le numéro 447 666 413,

représentée par **Monsieur Guy TEMPEREAU**, en qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare expressément,

2 - LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA SOCIETE

2.1. Description de la société SCI CEAUSE – IMO

La société émettrice des parts sociales vendues présente les principales caractéristiques suivantes :

La société SCI CEAUSE – IMO a été constituée suivant acte sous seing privé en date à SAINT-NAZAIRE (44) du 27 février 2003 sous forme de société civile, enregistré à la recette des impôts de SAINT-NAZAIRE SUD-EST le 28 février 2003 - Bordereau n°2003/256 - Case n° 2.

- **Dénomination** : SCI CEAUSE – IMO
- **Forme** : Société civile
- **Objet social** : la société SCI CEAUSE – IMO a pour objet :
  - l'acquisition de tous immeubles, l'acquisition de tous terrains, de tous droits à construire en vue de la construction d'immeubles, l'acquisiton de tous droits immobiliers
  - la construction sur ces terrains de tous immeubles destinés à tous usages
  - l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de ces immeubles
  - la propriété, la gestion, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous autres immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, construction, échange, apport ouautrement
  - éventuellementet exceptionnellementl'aliénation de ces immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société
  - et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société

S.1. C.T.

- **Durée** : 99 ans à compter de l'immatriculation auregistre du commerce et des sociétés

- **Capital social** : 2 500 € intégralement libéré

- **Parts sociales** : le capital est divisé en250 parts sociales égales de 10€ chacune, numérotées de 1 à 250 inclus, réparties de la manière suivante:

  • Monsieur Guy TEMPEREAU
  deux cent quarante neuf parts sociales portant les numéros1 à 249 ..... 249 parts

  • Madame Christine TEMPEREAU
  une part sociale portant le numéro250 ..... 1 part

  Soit un total égal au nombre de parts composant le capital social.... 250 parts

- **Règles de transmission des parts sociales et d'agrément des cessionnaires** : elles sont prévues à l'article 15 des statuts, aux termes duquel : « *Les parts sociales sont librement cessibles entre ascendants et descendants. Elles ne peuvent être nanties, cédées au conjoint ou à un autre associé ou à un tiers étranger à la société qu'avec l'agrément du cessionnaire donné dans les conditions prévues à l'article 25 des statuts pour les décision extraordinaires* ». La présente cession de parts est ainsi soumise à agrément des associés. Il est ici précisé que l'agrément est donné par un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts du capital.

- **Siège social** : 88, route du Bois Joalland– 44600 SAINT-NAZAIRE

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

- **Immatriculation** : 447 666 413 R.C.S. SAINT-NAZAIRE

- **Gérant** : Monsieur Guy TEMPEREAU

- **Régime fiscal** : la société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes

2.2. <u>Description du bien immobilier situé à NANTES</u>

L'acquéreur déclare connaître parfaitement le patrimoine actif et passif de la Société, et dispense de le décrire plus amplement ici

3 - <u>L'OBJET DE LA CESSION</u>

• Les parts cédées

La cession consentie par les vendeurs et acceptée par l'acquéreur porte sur la pleine propriété de deux cent quarante huit (248) parts sociales appartenant à Monsieur Guy TEMPEREAU, portant les numéros 2 à 249 ainsi que sur la pleine propriété d'une (1) part sociale de Madame Christine TEMPEREAU portant le

numéro 250, soit un total de parts cédées de deux cent quarante neuf (249) parts sociales numérotées de 2 à 250.

• Origine de propriété

Les vendeurs sont propriétaires des parts sociales cédées par suite de l'attribution qui leur en a été faite lors de la constitution de la société en rémunération de leurs apports en numéraire.

• La liberté de disposition

Sous réserve des dispositions de la loi et des statuts concernant l'agrément et le droit de préemption urbain, les parts ne font l'objet d'aucun engagement ou procédure venant interdire, affecter ou restreindre leur libre disposition; elles sont, en particulier, libres de tout nantissement, gage ou autre sûreté, droit ou réclamation de tiers.

• Agrément des cessions de parts de la Société

Les vendeurs, agissant en qualités de seuls associés à ce jour de la société SCI CEAUSE – IMO et Monsieur Guy TEMPEREAU, agissant en qualité de gérant unique de la société SCI CEAUSE – IMO, reconnaissent avoir été informés du projet des présentes cessions de parts sociales et décident à l'unanimité :

- d'agréer purement et simplement la société SCI PERSIMO en qualité de nouvel associé de la société SCI CEAUSE – IMO sous réserve de la signature des présentes

• Droit de préemption urbain

Les présentes aliénations des parts ne donnent pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme

• Propriété et jouissance des parts

L'acquéreur est propriétaire des parts cédées à compter de ce jour, et est immédiatement subrogé envers la société émettrice dans tous les droits et actions attachés à ces parts.

Il participera et contribuera aux résultats sociaux à proportion des droits attachés aux parts cédées à compter de ce jour. Il bénéficiera notamment de toutes distributions de résultats qui seraient opérées à compter de ce jour, et notamment des distributions portant sur les résultats constatés au titre du présent exercice, dont la clôture est fixée au 31 décembre 2010.

• Le recours contre les vendeurs

L'acquéreur, qui a pu obtenir les éléments nécessaires à son information sur la situation tant active que passive de la société déclare, pour les parts sociales achetées, renoncer à demander aux vendeurs une garantie conventionnelle.

G T C.T

4 - LE PRIX

• Le montant du prix

Le prix convenu pour l'ensemble des parts cédées est de **cent soixante huit mille cinq cents (168 500 €)**, soit environ six cent soixante seize euros et soixante et onze centimes d'euros (676,71 €) par part sociale.

• Le paiement du prix

Le prix de vente est payé comptant en totalité ce jour au moyen de la remise par l'acquéreur de chèques libellés à l'ordre de chacun des vendeurs d'un montant égal à la fraction du prix lui revenant, savoir:

- un chèque de **cent soixante sept mille huit cent vingt trois euros et vingt neuf centimes d'euros (167 823,29 €)** libellé à l'ordre de Monsieur Guy TEMPEREAU, soit : ..... 167 823,29 €

- un chèque de **six cent soixante seize euros et soixante et onze centimes d'euros (676,71 €)** libellé à l'ordre de Madame Christine TEMPEREAU, soit : ..... 676,71 €

soit un total de ..... 168 500,00 €

ce que ces derniers reconnaissent et en donnent bonne et valable quittance à l'acquéreur, sous réserve de parfait encaissement.

DONT QUITTANCE

5 – MODIFICATION DES STATUTS

Monsieur Guy TEMPEREAU et la société « SCI PERSIMO », seuls associés de la société « SCI CEAUSE – IMO » décident à l'unanimité de modifier ainsi qu'il suit l'article 7 des statuts :

« ***ARTICLE 7 – CAPITAL***

Le capital est fixé à la somme de deux mille cinq cents euros (2 500 €), divisé en deux cent cinquante parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 250 inclus, intégralement souscrites et libérées et attribuées aux associés ainsi qu'il suit:

- Monsieur Guy TEMPEREAU,
une part sociale portant le numéro 1 ..... 1 part

- La société « SCI PERSIMO »,
deux cent quarante neuf parts sociales portant les numéros 2 à 250 ..... 249 parts

Soit un total égal au nombre de parts composant le capital social ..... 250 parts »

Ces modifications prennent effet à compter de ce jour.

G.T C.T

6 – DECLARATIONS FISCALES

Pour l'accomplissement des formalités d'enregistrement et conformément aux dispositions des articles 150 VG du CGI, les vendeurs déclarent :

1. Qu'ils dépendent du centre des impôts de SAINT-NAZAIRE pour la déclaration de leurs revenus ;

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

3. Que les droits d'enregistrement applicables aux présentes cessions sont ceux définis à l'article 721 I – 2 du Code général des impôts ;

4. Que les présentes cessions entrent dans le champ d'application des articles 150 A et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

   Par suite, la plus-value taxable, si elle existe doit être déclarée et payée à la recette des impôts lors de l'enregistrement du présent contrat ;

5. Que le prix de cession des parts sociales objet des présentes est de six cent soixante seize euros et soixante et onze centimes d'euros environ (676,71 €) par part sociale, soit un prix global de cent soixante huit mille cinq cents (168500 €), pour 249 parts sociales ;

6. Que le prix d'acquisition correspond au prix de souscription des parts sociales soit dix euros (10 €) par part sociale ;

7. Que compte tenu de ces éléments et de la plus-value résultant de cette cession, ils s'engagent à remettre le jour de la présentation des présentes au centre des impôts dont ils dépendent, la déclaration n°2048 M accompagnée du paiement de l'impôt sur le revenu afférant à la plus-value.

7 - LES FORMALITES, IMPOTS ET FRAIS

Pour la perception des droits d'enregistrement, il est déclaré que les parts cédées ne sont pas représentatives d'apport en nature.

La cession de parts sera rendue opposable à la société et aux tiers dans les formes prévues par la réglementation en vigueur.

Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par l'acquéreur qui s'y oblige et les modifications statutaires et formalités liées à cette cession, par la société.

Fait à Saint - Nazaire
Le 15 décembre 2010
En six (6) exemplaires originaux
Dont un exemplaire pour l'enregistrement.

LES VENDEURS

M. Guy TEMPEREAU

Mme Christine TEMPEREAU

Lu et approuvé

L'ACQUEREUR

Pour la société SCI PERSIMO
M. Guy TEMPEREAU

INTERVENANT A L'ACTE

Pour la société SCI CEAUSE – IMO
M. Guy TEMPEREAU

Enregistré à : SIE DE SAINT-NAZAIRE SUD-EST
Le 24/12/2010 Bordereau n°2010/1 774 Case n°9 **Ext 5581**

Enregistrement	: 8 425 €	Pénalités :
Plus-value	: 36 888 €	Pénalités :
Total liquidé	: quarante-cinq mille trois cent treize euros	
Montant reçu	: quarante-cinq mille trois cent treize euros	

L'Agent