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

CESSION D'UNE PART SOCIALE

DE LA SOCIETE « SCI CEAUSE-IMO »

Entre les soussignés :

Monsieur Guy Bertrand Joseph TEMPEREAU, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted]

[redacted] avec Madame Christine TEMPEREAU née TANGUY sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître GALLOT LE GRAND, Notaire à SAINT NAZAIRE (44), le 10 juillet 1996, préalablement à leur union célébrée le 23 août 1996 à SAINT NAZAIRE, régime non modifié depuis,

Ci-après le « **Cédant** »

Et

La société PERSIMO, société civile immobilière au capital de 1 443 840 euros, ayant son siège social 6, rue du Général de Larminat 75015 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 444 161 251, représentée par la société GenTem S.A.S., Gérante, elle-même représentée par Monsieur Guy TEMPEREAU agissant en qualité de Président,

Ci-après le « **Cessionnaire** »

I - Exposé préalable

Présentation de la société SCI CEAUSE-IMO

La société SCI CEAUSE-IMO (la « **Société** ») est une société civile immobilière constituée le 27 février 2003 et immatriculée en date du 12 mars 2003.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 447 666 413.

Son siège social est situé 8, avenue des Jades - Parc de l'Aubinière 44300 NANTES, suite à un transfert de siège social effectué le 26 mai 2023.

Elle a pour objet l'acquisition d'immeubles ou droits immobiliers, la construction, l'administration et l'exploitation par bail ou autrement, éventuellement et exceptionnellement l'aliénation d'immeubles.

Son exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

La gérance est assurée par Monsieur Guy TEMPEREAU.

Lors de sa constitution, les associés ont effectué les apports suivants :

- Monsieur Guy TEMPEREAU a apporté une somme en numéraire de 2 490 euros, correspondant à 249 parts sociales.
- Madame Christine TEMPEREAU a apporté une somme en numéraire de 10 euros, correspondant à 1 part sociale.

Aux termes d'un acte sous seing privé du 15 décembre 2010, Monsieur Guy TEMPEREAU a cédé 248 parts et Madame TEMPEREAU a cédé 1 part, soit 249 parts de la Société, à la société SCI PERSIMO.

Régime fiscal : la Société est soumise à l'impôt sur le revenu.

Composition du capital

Le capital de la Société s'élève à 2 500 euros et est à ce jour détenu comme suit :

- M. Guy TEMPEREAU : 1 part numérotée 1
- La société PERSIMO : 249 parts numérotées 2 à 250

Soit un total de 250 parts composant le capital social.

Situation immobilière

La Société est propriétaire de trois ensembles immobiliers situés respectivement à GUICHEN (35), VIGNEUX-DE-BRETAGNE (44) et ST-THONAN (29), loués actuellement à des sociétés d'exploitation du Groupe SERIS.

Agrément de la cession et du Cessionnaire

L'article 15 – II des statuts de la Société prévoient que les parts ne peuvent être cédées à un autre associé qu'avec l'agrément du cessionnaire donné dans les conditions prévues à l'article 25 des statuts pour les décisions extraordinaires. Les décisions extraordinaires doivent être prise par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts du capital.

Conformément aux décisions unanimes des associés en date de ce jour, le Cédant et le Cessionnaire, seuls associés de la Société, et Monsieur Guy TEMPEREAU agissant en qualité de gérant unique, reconnaissent avoir été informés du projet de la présente cession de part sociale, et décident à l'unanimité d'agréer purement et simplement la présente cession de part sociale au profit de la société SCI PERSIMO.

II – Cession de part sociale

Article 1 – Objet

Par les présentes, Monsieur Guy TEMPEREAU cède et transporte sous les garanties ordinaires et de droit, **une (1) part sociale** de la Société, à la société SCI PERSIMO, qui l'accepte.

Il est en outre ici précisé qu'il n'a pas été délivré de titre représentatif de la part présentement cédée, et que sa propriété résulte seulement des statuts que le Cessionnaire déclare bien connaître.

Article 2 – Transfert du titre – Jouissance du titre

Le Cessionnaire sera propriétaire et aura la jouissance de la pleine propriété de la part sociale numérotée 1 à compter de ce jour, date de transfert de propriété, et sera subrogé à compter de cette même date dans tous les droits, actions et obligations attachés à ces parts, sans exception ni réserve.

Le Cessionnaire jouira en conséquence de toutes les prérogatives et assumera les obligations attachées à sa qualité d'associé au titre de la part cédée à compter de ce jour, conformément à la loi et aux statuts de la Société.

En ce qui concerne les droits à dividende, le Cessionnaire aura seul droit à tous droits financiers, distributions, dividendes et acomptes sur dividende revenant aux parts sociales cédées qui seraient distribués ou mis en paiement par la Société à compter de ce jour, qu'ils proviennent du résultat de l'exercice en cours ou du report à nouveau, réserves, primes ou autres postes de capitaux propres antérieurement constitués.

Article 3 – Prix

Compte tenu du patrimoine actif et passif de la Société, les Parties sont convenues de fixer le prix de cession d'une part sociale en pleine propriété à la valeur nominale soit DIX EUROS (10 €).

En conséquence, la présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix d'un montant global de DIX EUROS (10 €).

Le prix est payé comptant par le Cessionnaire au Cédant au moyen d'un chèque remis entre les mains de ces derniers ou par virement bancaire sur le compte bancaire du Cédant dont les coordonnées bancaires auront été transmises préalablement à ce jour au Cessionnaire.

Le Cédant consent au Cessionnaire bonne et valable quittance du règlement du prix, sous réserve du parfait encaissement.

Article 4 – Opposabilité à la Société et aux tiers

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes en vue de leur signification à la Société, étant rappelé que l'article 15 des statuts stipule que : « *La cession n'est opposable à la Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique* ».

Cette cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la Loi.

Article 5 – Modification des statuts

Conformément aux décisions unanimes des associés en date de ce jour, les associés ont décidé de procéder à la modification corrélative des statuts en leurs articles 6 et 7 :

> ***ARTICLE 6 – APPORTS*** *(adjonction d'un nouvel alinéa)*
>
> *Par acte sous seing-privé en date du 17 décembre 2024, Monsieur Guy TEMPEREAU a cédé la pleine propriété d'une (1) part sociale numérotée 1 à la société SCI PERSIMO.*
>
> ***ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL*** *(nouvelle rédaction)*
>
> *Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500 €). Il est divisé en DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales de dix euros (10 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 250 inclus, attribuées en totalité à la société SCI PERSIMO.*

Article 6 – Déclarations des Parties

Le Cédant déclare :

- que la Société a été régulièrement constituée, conformément à la législation en vigueur,

- que la Société n'a pas fait l'objet d'action en dissolution,
- qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des parts sociales cédées, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies,
- que les parts sociales cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la Société n'est pas en cessation de paiements, ni ne fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires,
- que le capital social est intégralement libéré à la date de ce jour.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- que leur identification en tête des présentes est exacte,
- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites.

Article 7 – Urbanisme

La présente cession de parts ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

Article 8 – Origine de propriété

Ainsi qu'il est rappelé en exposé des présentes, Monsieur Guy TEMPEREAU, Cédant, est propriétaire d'un titre de la Société, objet de la cession, pour l'avoir reçu en contrepartie de son apport en numéraire effectué dans le cadre de la constitution de la Société.

Article 9 – Enregistrement

Le présent acte constatant la cession de part sociale d'une Société à prépondérance immobilière non cotée sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois des présentes, moyennant le droit de mutation de 5 % édicté par l'article 726, I-2°, al. 2 du Code général des impôts, étant précisé qu'il ne peut être perçu moins de 25 euros conformément aux dispositions de l'article 674 du Code Général des Impôts.

Il sera en conséquence acquitté par le Cessionnaire à ce titre un montant de 25 euros.

Article 10 – Plus-value résultant de la présente cession

La Société dont une fraction des droits sociaux est présentement cédée, n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Dès lors, la Société étant à prépondérance immobilière, la plus-value qui résulterait de la présente cession relèverait du régime des plus-values immobilières.

Toutefois, la cession est consentie moyennant un prix de cession égal au prix de revient des parts sociales. Aucune plus-value n'est donc constatée au titre de cette cession de part sociale.

En conséquence, aucune déclaration du Cédant pour l'imposition de la plus-value immobilière résultant de la présente cession ne sera à déposer conformément aux dispositions des articles 150 VG III du Code Général des Impôts.

[redacted]

Article 11 – Publicité – Pouvoirs

Mention des présentes est consentie pour avoir lieu partout où besoin sera.

Tous pouvoirs sont conférés à la Gérance à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité auxquelles donnent lieu la présente cession de part sociale et notamment à l'effet d'accomplir les formalités de dépôt auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

Article 12 – Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

L'ensemble des frais, droits et honoraires liés à l'agrément et à la mise à jour des statuts seront à la charge de la Société.

Article 13 – Domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au lieu de leur siège social et domicile personnel respectif, le tout tel qu'indiqué ci-avant.

Fait en 3 exemplaires originaux dont un pour chaque partie et un pour l'enregistrement.

Le 17 décembre 2024 à Nantes

Le Cédant

Monsieur Guy TEMPEREAU

[redacted]

Le Cessionnaire
La société PERSIMO
Représentée par la société GenTem, M. Guy TEMPEREAU

[redacted]

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-SULPICE
Le 13/01/2025 Dossier 2025 [redacted] référence 7584P61 2025 A 00891
Enregistrement : 25 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vi[redacted]