**CAPVIGNE**
Société civile immobilière au capital de 1.000 €
4 rue des Champs Géons 35170 - BRUZ
809 973 415 RCS RENNES

---

## ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

***Entre :***

1. **La société ELEO**
Société civile au capital de 375.000 € dont le siège social est situé 1 rue de la Baudrairie – 35000 RENNES, identifiée sous le n°530 024 744 RCS RENNES, représentée par Monsieur Sylvain CRESPEL, gérant ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après nommée le Vendeur
D'une part

***Et :***

2. **La société SOVI**
Société civile au capital de 375.000 € dont le siège est situé 18 Allée Auguste Renoir – 35131 PONT-PEAN, identifiée sous le n° 529 993 701 RCS Rennes, représentée par Monsieur Vincent ROBERT, gérant ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après nommée l'Acquéreur
D'autre part

*Le Vendeur et l'Acquéreur étant ci-après dénommés collectivement les Parties et individuellement une Partie.*

*Etant préalablement exposé que :*

## 1. Présentation de CAPVIGNE

### 1.1. Caractéristiques

La Société Civile Immobilière CAPVIGNE (ci-après : la Société) a été constituée sous la forme d'une société civile aux termes d'un acte sous seing privé en date du 2 février 2015, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années devant prendre fin le 4 mars 2114.

Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 809 973 415.

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Son siège est situé à BRUZ (35170) – 4 rue des Champs Géons.

La gérance de la Société est assurée par M. Sylvain CRESPEL et M. Vincent ROBERT ci-dessus identifiées disposant des pouvoirs énumérés à l'article 17 des statuts.

La date de clôture de l'exercice social est fixée au 31 décembre de chaque année.

La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés.

### 1.2. Capital – Répartition

Le capital de la société CAPVIGNE, d'un montant de *mille €uros (1.000 €),* est divisé en *mille (1.000)* parts sociales d'une valeur nominale de un (1) € chacune, numérotées de 1 à 1.000, de même catégorie et entièrement libérées, réparties comme suit :

- SC SOVI : 251 parts sociales, numérotées de 1 à 251 ;
- SC ELEO : 251 parts sociales, numérotées de 252 à 501 ;
- Monsieur Bruno LABOURDETTE : 498 parts sociales, numérotées de 502 à 1000.

### 1.3. Patrimoine

*a) Immobilier*

La Société est régulièrement propriétaire d'un ensemble immobilier situé ZA Lafon de Médoc – 33540 SAUVETERRE DE GUYENNE qui comprend :

- Un entrepôt de production de 300 $m^2$,
- Un auvent de 225 $m^2$,

Soit une superficie approximative de cinq cent vingt-cinq (525) $m^2$.

*b) Titres de participation*

La société CAPVIGNE ne détient aucun titre de participation dans une société ou groupement quelconque.

### 1.4. Situation financière

*a) Chiffre d'affaires et résultats*

La société CAPVIGNE a réalisé, au cours des trois derniers exercices clos, les chiffres d'affaires et résultats suivants :

| Exercice | Chiffre d'affaires HT | Résultat net comptable |
|---|---|---|
| 2018 | 31.480 € | 6.960 € |
| 2019 | 31.565 € | 7.274 € |
| 2020 | 55.713 € | - 3.639 € |

*b) Emprunts et dettes financières*

La société CAPVIGNE avait une dette bancaire d'un montant de 1.343.001 € au 31 décembre 2020 et n'a contracté aucun emprunt depuis le 1er janvier 2021.

Au 31 décembre 2020, il n'y avait pas d'avances financières consenties par les associés à la Société.

**

Aux termes de l'article 12 des statuts, les parts sociales se transmettent librement entre associés. Dans notre cas et dans la mesure où la cession, objet des présentes, se fait entre co-associés, aucun agrément préalable n'est exigé.

Le Vendeur est disposé à céder **deux cent cinquante et une** ***(251)*** parts lui appartenant dans la société CAPVIGNE à l'Acquéreur qui, de son côté, souhaite les acquérir.

Les Parties se sont en conséquence rapprochées à l'effet de conclure le présent acte de cession (ci-après : l'Acte de Cession).

***

Les Parties déclarent avoir mené de bonne foi leur négociation et n'avoir caché aucun fait ou événement susceptible de remettre en cause l'opinion de l'autre Partie et la réalisation de cette cession aux conditions convenues, conformément à l'article 1112-1 du Code Civil.

L'Acquéreur reconnaît avoir bénéficié, durant cette période de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.
En outre chacune des Parties déclarent avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et que celle-ci pouvait légitimement ignorer.

*Il a été convenu et arrêté ce qui suit :*

**Article 1 - DESIGNATION**

Le Vendeur cède et transporte, par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit, à l'Acquéreur, qui accepte, la pleine propriété de **DEUX CENT CINQUANTE ET UNE (251)** parts numérotées de 252 à 501 (ci-après : les Parts), d'une valeur nominale de 1 € chacune, lui appartenant dans la Société.

**Article 2 - PROPRIETE - JOUISSANCE**

L'Acquéreur aura la propriété et la jouissance des Parts à compter de la date de signature des présentes.
Il sera subrogé, à compter de cette même date, dans tous les droits et obligations se rapportant aux Parts et résultant des statuts de la Société et des décisions collectives ainsi que des textes légaux et réglementaires en vigueur.

L'Acquéreur devra se conformer à toutes les dispositions statutaires de la Société ainsi qu'à toutes les obligations légales ou statutaires résultant de sa qualité d'associé.

Il bénéficiera en contrepartie de tous les avantages correspondants et aura notamment la jouissance par la perception de tous dividendes ou autres produits qui pourraient être distribués à compter de ce jour, quel que soit l'exercice social auquel il se rattache.

Il n'est délivré aucun titre représentatif des Parts.

**Article 3 - PRIX - PAIEMENT**

**3.1.** La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global, ferme et définitif de ***deux cent cinquante-et-un (251) euros*** (ci-après : le Prix).

Le prix a d'ores et déjà été viré sur un compte ouvert auprès de la CARPA par Maître Valérie BOUCHEZ, avocat exerçant au sein du cabinet EVOLIS AVOCATS à RENNES (35000) – 40 Boulevard de la Tour d'Auvergne.

L'encaissement du chèque ou crédit du virement sur le compte du Vendeur, vaut quittance par ce dernier sans qu'il soit besoin d'une reconnaissance particulière.

**Article 4 - AVANCES EN COMPTE COURANT**

Le Vendeur déclare ne disposer d'aucune créance à ce jour vis-à-vis de la Société.

De même, le Vendeur déclare n'avoir aucune dette vis-à-vis de la Société.

**Article 5 - DECLARATIONS**

**5.1.** Le Vendeur déclare, pour ce qui le concerne :

- qu'il a la pleine capacité de s'obliger, et notamment qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni frappé de mesure de dissolution, et qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde ;
- qu'il n'est pas en contravention avec des dispositions légales concernant la Société ;

- qu'il est régulièrement propriétaire des Parts ;

- que les Parts sont entièrement libérées ; qu'elles ne sont grevées d'aucun gage, nantissement, droit de retour, clause d'inaliénabilité, démembrement, saisie ou autre empêchement quelconque ;

- que les Parts ne sont susceptibles de faire l'objet d'aucune action en revendication à l'encontre de l'Acquéreur ; qu'elles sont librement cessibles sans charge ni restriction, dans les conditions et limites stipulées dans les statuts de la Société ;

- que plus généralement, il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Parts ;

- que la Société a été constituée en France sous le régime de la législation française et a la qualité de résident français ;

- que la Société n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni frappée de menace de dissolution et qu'elle ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde ;

- que la déclaration d'intention d'aliéner a été adressée en date du 23 février 2021 et qu'aucun droit de préemption n'a été exercé par la concurrence commune de SAUVETERRE DE GUYENNE ainsi qu'en atteste la mairie de SAUVETTER DE GUYENNE en date du 2 mars 2021.

**6.2.** L'Acquéreur déclare de son côté :

- qu'il a la pleine capacité de s'obliger, et notamment qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, de mise sous sauvegarde de justice, de tutelle ou curatelle, et qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde ;

- qu'il dispose de tous pouvoirs pour la signature du présent acte ;

**Article 7 – ABSENCE DE GARANTIE**

L'Acquéreur, es qualité d'associé, déclare avoir parfaite connaissance de la situation d'ensemble de la Société et que la cession des Parts est en conséquence consentie sans garantie d'actif et de passif.

**Article 8 – CAUTIONNEMENTS ET GARANTIES**

Il n'a été donné par le Vendeur aucun cautionnement ou autre garantie personnelle au profit d'un organisme quelconque au soutien des engagements de la Société.

**Article 9 - RESPONSABILITE**

La Société étant une société civile et conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil, l'Acquéreur sera indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers à proportion de sa participation dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements de la Société.

De convention entre les Parties, l'Acquéreur ne sera tenu que des dettes sociales nées postérieurement à la cession, au prorata de sa participation au capital.

Aux termes de l'article 1858 du Code Civil, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

**Article 10 – GERANCE DE LA SOCIETE**

Monsieur Sylvain CRESPEL, gérant de la SC ELEO, démissionne ce jour de ses fonctions de co-gérant. Les formalités de mise à jour des statuts et de constatation de la démission de gérance seront effectuées concomitamment à l'issue de la présente cession par le conseil de la SC SOVI.

**Article 11 - DECLARATIONS FISCALES**

**11.1. Affirmation de sincérité**

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que l'Acte de Cession exprime l'intégralité du prix convenu.

**11.2. Enregistrement**

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Vendeur déclare que les Parts objet de la présente cession sont celles d'une société civile à prépondérance immobilière.

Conformément aux dispositions de l'article 726, II du Code Général des Impôts, le droit d'enregistrement, à la charge de l'Acquéreur, au taux de 5 % est assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges.

Le Vendeur déclare par ailleurs que la présente cession n'entraîne pas la dissolution de la Société.

**Article 12 - FORMALITES**

La présente cession sera rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre de transferts tenu au siège social.

Elle ne sera opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et qu'après dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, d'un exemplaire original du présent acte.

## Article 13 - DISPOSITIONS DIVERSES

### 13.1. Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, chaque Partie fait élection de domicile en son siège social ci-dessus indiqué.

Tout changement d'adresse devra, pour être pris en compte, faire l'objet d'une notification à l'autre Partie.

### 13.2. Notification

Toute notification devra être faite par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, par lettre remise contre récépissé ou par acte extrajudiciaire.
Elle sera réputée avoir été faite à la date de première présentation.

### 13.3. Décharge de responsabilité du rédacteur des présentes

Les Parties ont désigné Me Valérie BOUCHEZ, Conseil de la SC ELEO et Avocat au sein du Cabinet EVOLIS AVOCATS, 40 Boulevard de la Tour d'Auvergne – 35065 Rennes Cedex en qualité de rédacteur des présentes, assistée de Me Carine CHATELLIER, Conseil de la SC SOVI et Avocat associé au sein du Cabinet VIA Avocats, 23 rue de la Monnaie – 35000 Rennes.

Les Parties déclarent avoir choisi d'un commun accord le rédacteur des présentes, avoir arrêté et conclu entre elles l'ensemble des dispositions du présent acte sans intervention du rédacteur qui n'est intervenu que pour rédiger les termes d'un accord préalablement intervenu ; elles lui donnent en conséquence décharge pure et simple, reconnaissant que l'acte a été établi sur leurs déclarations et énonciations.

Les Parties déclarent que les stipulations du présent 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 partie lui ont été révélées.

En outre, elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Elles reconnaissent que le rédacteur s'est positionné en qualité de rédacteur neutre. Les parties reconnaissent avoir été en possession du projet d'acte antérieurement à la signature et avoir eu la possibilité de le soumettre à leur Conseil respectif.
Elles déchargent en outre le rédacteur de toute responsabilité qui résulterait de toute distorsion entre les chiffres et indications fournis et figurant au présent acte et leur réalité, celui-ci n'étant pas intervenu dans la négociation.

Elles déclarent qu'il n'existe entre elles aucune source de conflit, même éventuel, au titre du présent acte.

### 13.4. Frais

Chacune des Parties supportera ses propres frais et impôts étant précisé que les droits et frais de l'Acte de Cession seront à la charge exclusive de l'Acquéreur, qui s'y oblige.

Fait à RENNES
Le 18 mai 2021
En trois (3) exemplaires originaux

**La SC ELEO**
***Monsieur Sylvain CRESPEL***



**La SC SOVI**
***Monsieur Vincent ROBERT***



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES
Le 18/06/2021 Dossier 2021 00019461, référence 3504P61 2021 A 05575
Enregistrement : 35 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros