

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

**Société « 6 GRAND RUE »
984 941 732 RCS SAINT-MALO**

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1. La société 3H V6,

Société civile,

Au capital de 338.570,00 euros,

Dont le siège social est situé 4, place Châteaubriand – 35400 SAINT-MALO,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-MALO sous le numéro 534 335 807,

Représentée par Monsieur Jean-Claude HECTOR en sa qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

**Ci-après dénommée le « Cédant »,
D'UNE PREMIÈRE PART,**

2. La société 3 H,

Société civile,

Au capital de 338.570,00 euros,

Dont le siège social est situé 4, place Châteaubriand – 35400 SAINT-MALO,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-MALO sous le numéro 534 316 526,

Représentée par Monsieur Thibault HECTOR en sa qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

3. La société 3H V2,

Société civile,

Au capital de 338.570,00 euros,

Dont le siège social est situé 4, place Châteaubriand – 35400 SAINT-MALO,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-MALO sous le numéro 534 335 740,

Représentée par Monsieur Morgan HECTOR en sa qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

**Ci-après dénommées ensemble sous le vocable les « Cessionnaires »,
Et individuellement sous le vocable le « Cessionnaire »,
D'UNE SECONDE PART,**

Les soussignées de première part et de seconde part étant ci-après désignées collectivement sous le vocable les « **Parties** » et individuellement sous le vocable la (ou une) « **Partie** ».

Les Parties confirment l'exactitude des informations les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus et déclarent qu'elles ne font l'objet d'aucune disposition légale, statutaire, ni d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité à conclure les présentes ainsi que leurs suites.

TH

JCH

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIVIT :

Présentation de la situation de la Société ainsi que de la période de négociations

Aux termes de statuts constitutifs en date à SAINT-MALO (35) du 16 février 2024, ainsi que de divers autres actes, il existe une société, dont les caractéristiques sont les suivantes :

6 GRAND RUE,

Société civile immobilière au capital de 10.000,00 euros, divisé en 10.000 parts sociales de 1,00 euro chacune,

Siège social : 4, place Châteaubriand – 35400 SAINT-MALO,

Immatriculation : 984 941 732 RCS SAINT-MALO,

Siret : 984 941 732 00013,

Activités principales : 68.20B – Location de terrains et d'autres biens immobiliers,

Ci-après désignée sous le vocable la « **Société** ».

Après une période de négociations, les Cessionnaires se sont déclarés intéressés par l'acquisition de huit cents (800) parts sociales détenues par le Cédant dans la Société. Puis, les Parties se sont rapprochées, en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle, au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Les Parties se sont donc rapprochées, à l'effet de convenir des conditions de la cession par le Cédant au profit des Cessionnaires de huit cents (800) parts sociales qu'il détient au sein de la société 6 GRAND RUE, ci-après désignées les « **Parts Cédées** », représentant 8,00 % du capital de ladite Société.

Déclarations du Cédant sur la situation de la Société

Les Cessionnaires exposent que les déclarations formulées ci-après par le Cédant constituent des éléments particulièrement déterminants de leur volonté de poursuivre et finaliser l'acquisition des Parts Cédées, sans lesquels ils n'auraient pas conclu le présent acte de cession.

I. Caractéristiques de la Société

- a. La Société a été constituée sous la forme de société civile immobilière (SCI), par acte sous signatures privées, en date à SAINT-MALO (35) du 16 février 2024.
- b. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de SAINT-MALO sous le numéro unique d'identification 984 941 732.
- c. La Société a pour objet social, tel que défini à l'article 2 de ses statuts : la gestion de tous biens immobiliers, l'acquisition, la vente, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation, par location ou autrement, de tous immeubles et droits immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement ; l'administration et la gestion de parts de sociétés civiles immobilières ou de parts de sociétés civiles de placements immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement ; éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société ; et plus généralement, toutes opérations civiles, financières, mobilières ou immobilières, se rattachement directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.
- d. Le siège social et l'établissement principal de la Société sont tous les deux fixés à SAINT-MALO (35400), 4, place Châteaubriand.
- e. La durée de la Société a été fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, intervenue le 27 février 2024.

TH

JC H

Ty

- f. Le capital de la Société s'élève actuellement à la somme de 10.000,00 euros, divisé en 10.000 parts sociales de 1,00 euro de valeur nominale chacune, appartenant pour 1.000 d'entre elles à la société 3H V6, pour 4.500 d'entre elles à la société 3 H et pour 4.500 d'entre elles à la société 3H V2.
- g. Les Parts Cédées ne sont grevées d'aucun nantissement ou gage de toute nature qui en amoindrirait la libre disposition.
- h. Aucune décision n'a été prise, ni aucune option consentie, en vue de l'émission d'autres parts sociales, ni d'autres titres donnant droit à la souscription ou à l'attribution d'autres parts.
- i. La Société n'a pas émis de parts de bénéficiaires ou de fondateurs ; en outre, il n'existe aucun pacte d'associés, convention de vote et, plus généralement, aucune convention susceptible de modifier ou réduire les droits du Cessionnaire.
- j. La Société est représentée et dirigée par Messieurs Jean-Claude HECTOR, Morgan HECTOR et Thibault HECTOR, en leur qualité de cogérants.

II. Comptes sociaux

La Société clôture ses comptes le 31 décembre de chaque année.

Le premier exercice social sera clôturé au 31 décembre 2024.

III. Régime fiscal

La Société n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

IV. Cessibilité

Le Cédant déclare qu'il n'existe dans la Société aucun bon ou droit quelconque permettant ou susceptible de permettre à quiconque de détenir, immédiatement ou à terme, une quotité du capital et/ou des droits de vote.

Il n'existe, de même, aucun titre ou droit conférant ou permettant à quiconque de bénéficier d'avantages particuliers sur les résultats de ladite Société ou ses bénéfices.

Le Cédant déclare que les Parts Cédées :

- ont été valablement émises et entièrement libérées, sont de nature ordinaire et ne font l'objet d'aucun statut particulier, bénéficient d'un droit de vote égal ainsi que d'un droit aux dividendes proportionnel à la fraction du capital social qu'elles représentent ;
- sont libres de tout engagement ou restriction quelconque, comme de tout nantissement, sûreté, garantie, gage, option, ainsi que de tout engagement, droit ou intérêt ou autre pouvant avoir un effet similaire ;
- ne font l'objet d'aucune contestation relative, tant à leur pleine propriété, qu'à leur usufruit ou à leur nue-propriété ;
- ne sont frappées d'aucune cause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque susceptible de limiter leur libre disposition, jouissance ou administration, à l'exception des clauses statutaires applicables aux cessions de titres à un tiers ; étant précisé que la présente cession, étant effectuée entre associés, aucune procédure d'agrément n'a, par conséquent, vocation à s'appliquer.

Le Cédant déclare que la présente cession ne porte pas sur la jouissance d'un immeuble, dont les Parts Cédées confèreraient aux Cessionnaires, directs ou indirects, le droit à la jouissance de l'immeuble objet de la cession.

Le Cédant déclare qu'il n'existe pas de convention, accord, traité, contrat, pacte, protocole, dispositions statutaires, écrit ou non, non exécuté entièrement et régulièrement ou bien faisant l'objet de contestations (susceptibles ou non de rejaillir ou d'avoir un effet pour la Société), et relatif à des achats de titres, des cessions de titres ou encore à des révisions de prix de titres de la Société.

Les Cessionnaires dispensent le Cédant et le rédacteur des présentes d'une plus ample description des activités ou de la consistance des éléments d'actif et de passif de la Société, déclarant avoir une connaissance suffisante de la Société pour y être associés depuis la constitution de celle-ci, ainsi que pour avoir reçu l'ensemble des pièces, documents et justificatifs nécessaires à fonder leur volonté de procéder à l'acquisition des Parts Cédées dans les conditions ci-après convenues.

TH

TH

JCH

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CESSION DE PARTS

Par les présentes, la société 3H V6, Cédant et soussignée de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière :

- à la société 3 H, Cessionnaire et soussignée de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de quatre cents (400) parts sociales de la Société, numérotées de 601 à 1.000 inclus ;
- à la société 3H V2, Cessionnaire et soussignée de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de quatre cents (400) parts sociales de la Société, numérotées de 201 à 600 inclus.

Le Cédant déclare être pleinement propriétaire des Parts Cédées qu'il cède en exécution des présentes, qu'il en a la libre disponibilité et que celles-ci ne sont grevées d'aucune sûreté ou d'aucune restriction quelconque à leur libre négociabilité.

Application des dispositions des articles 1832-2 et 1424 du Code civil

Application de l'article 1424 du Code civil

Le Cédant étant une personne morale, l'article 1832-2 du Code civil n'a pas trouvé application.

Application de l'article 1832-2 du Code civil

Les Cessionnaires étant des personnes morales, l'article 1832-2 du Code civil n'a pas trouvé application.

ARTICLE 2 – PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Les Cessionnaires ont, à compter de ce jour inclusivement, la pleine propriété et la jouissance des Parts Cédées qu'ils acquièrent en vertu des présentes, libres de tout nantissement, privilège, sûreté, promesse de cession ou droit de préemption ou autre restriction de quelque nature que ce soit, lesquelles Parts Cédées ne font l'objet d'aucun litige ou revendication pouvant en empêcher ou en restreindre leur jouissance, ainsi que leur négociabilité et leur libre cession aux Cessionnaires.

En conséquence, les Cessionnaires sont subrogés dans tous les droits et obligations afférents aux Parts Cédées qu'ils acquièrent en vertu des présentes, celles-ci étant cédées avec tous les droits et obligations qui leur sont attachés, sans exceptions ni réserves.

Les Cessionnaires se conformeront, à compter de ce jour, aux stipulations des statuts de la Société, ainsi qu'aux obligations légales attachées à la condition d'associé.

Les Cessionnaires auront seul droit à tous les résultats attachés aux Parts Cédées qu'ils acquièrent en vertu des présentes à compter de ce jour, date d'effet de la présente cession.

ARTICLE 3 – PRIX DE CESSION - MODALITÉS DE PAIEMENT

Fixation du prix de cession

Le prix de cession total, ferme et définitif des Parts Cédées est fixé à la somme globale de huit cents euros (800,00 €), soit, à titre informatif, un prix de cession unitaire d'un euro (1,00 €) par part sociale.

Les Parties déclarent avoir fixé le prix de cession des Parts Cédées conjointement et librement, hors la vue du rédacteur de l'acte.

Les Parties déclarent renoncer définitivement à toute contestation quant à la fixation du prix de cession des Parts Cédées.

TH JH JCH

La somme de huit cents euros (800,00 €), au titre des quatre cents (800) parts sociales acquises par les Cessionnaires auprès de la société 3H V6, Cédant, fait l'objet d'un paiement effectué comme suit :

- Dont quittance, définitive sous réserve de réception des fonds :**

- Dont quittance, définitive sous réserve de réception des fonds.*

En application de ces dispositions, les Cessionnaires déclarent, chacun pour ce qui le concerne :

- que les fonds engagés ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L. 561-15-1 premier alinéa du Code monétaire et financier) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L. 561-16 alinéa premier du Code monétaire et financier).

La présente cession a été agréée en date du 12 août 2024 par les associées de la Société, réunies en assemblée générale extraordinaire, conformément à l'article 13 des statuts.

Les Parts Cédées, numérotées de 201 à 1.000, constituent un bien propre appartenant à la société 3H V6, Cédant, pour les avoir régulièrement souscrites et reçues en contrepartie de son apport en numéraire, effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la Société en date du 16 février 2024.

Il est rappelé que :

- la Société dont les parts sociales, objet des présentes, sont cédées est une société civile immobilière ;
- les cessions, objet des présents, ne confèrent pas à un des cessionnaires une représentation de plus de la moitié des parts composant le capital social de la Société ;

Et que, par conséquent, le droit de préemption visé à l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme ne trouve pas à s'appliquer.

Les Parties déclarent, en outre, qu'aucun autre droit de préemption, agrément, inscription hypothécaire, nantissement, pacte de préférence ou autres n'est à purger préalablement à la signature des présentes.

TH JCH

ARTICLE 7 – DÉCLARATIONS DES PARTIES

7.1. DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

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 de surendettement des particuliers ou 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'elles sont résidentes françaises, au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

7.2. DÉCLARATIONS DU CÉDANT

Le Cédant déclare et garantit :

- qu'il n'existe, de son chef, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Parts Cédées, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que les Parts Cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement ;
- que la Société n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires ;
- qu'il n'existe aucune dette qui aurait été contractée par la Société auprès du Cédant, et dont les Cessionnaires auraient acquitté ou s'engagerait à acquitter auprès dudit Cédant pour ensuite devenir le débiteur de la Société, directement ou indirectement.

ARTICLE 8 – REMISE DES PIÈCES

Les Cessionnaires reconnaissent qu'il leur a été remis ce jour un exemplaire des statuts de la Société et un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés, concernant la Société dont les parts sont présentement cédées.

ARTICLE 9 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Le Cédant restant associé au sein de la Société, aucun remboursement de compte-courant ni aucune cession de créance ne sont réalisés concomitamment à la présente cession.

ARTICLE 10 – ENREGISTREMENT

Les Parties déclarent :

- que 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, puisque la Société n'est pas une société immobilière de copropriété transparente, dont la cession est alors soumise au même régime fiscal que les ventes d'immeubles ;
- que la Société dont les parts sont présentement cédées est une société à prépondérance immobilière, au sens de l'article 726 du Code général des impôts ;
- que la Société dont les parts sont présentement cédées n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- que le nombre total de parts de la Société est de 10.000 parts sociales et qu'elles ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués lors de la constitution de la Société, intervenue en date du 16 février 2024.

En conséquence, le droit d'enregistrement est dû au taux de 5,00 %, liquidé sur le prix de cession, comme suit :

$$800,00 \text{ €} \times 5,00 \% = 40,00 \text{ €}.$$

En conséquence, il sera appliqué un droit d'enregistrement s'élevant à la somme de **quarante euros (40,00 €)**, exigible lors de l'enregistrement de la présente cession de parts sociales, devant intervenir dans le mois des présentes.

TH

TH

JCH

ARTICLE 11 – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ ET DE SIGNIFICATION

La présente cession sera signifiée à la Société par le transfert de la cession de parts sociales sur les registres de celle-ci, conformément à l'article 13 des statuts de la Société et à l'article 1865 du Code civil.

La présente cession sera opposable aux tiers après l'accomplissement de la formalité décrite ci-dessus, puis le dépôt au greffe du tribunal de commerce de SAINT-MALO d'un exemplaire original du présent acte.

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 12 – AFFIRMATION DE SINCERITÉ

Lu et approuvé par les Parties soussignées, qui affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent, en outre, avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 13 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de difficulté pouvant naître à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution des présentes, les Parties feront leurs meilleurs efforts aux fins de régler à l'amiable leur différend.

Dans l'hypothèse où elles ne parviendraient pas à un accord amiable, celles-ci soumettront leur différend à la juridiction compétente située dans la commune de SAINT-MALO.

ARTICLE 14 – DÉCHARGE DU RÉDACTEUR

Les Parties reconnaissent avoir arrêté et convenu entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la cession, notamment celles relatives aux modalités de paiement. Elles déclarent expressément que toutes les affirmations contenues dans les présentes sont sincères et véritables, et donnent, en conséquence, décharge, sans aucune réserve, au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Les Parties reconnaissent que la présente décharge de responsabilité est donnée en parfaite conscience et connaissance, et qu'elle ne pourra jamais être invoquée comme étant une clause de style, mais qu'elle emportera toujours son plein effet devant quelque juridiction à laquelle les Parties devraient recourir à la suite des présentes.

ARTICLE 15 – FRAIS

Les frais et droits des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, seront supportés à parts égales par les Cessionnaires, qui s'y obligent ; à l'exception de ceux concernant la modification des statuts, qui seront supportés par la Société.

En revanche, chaque Partie supportera les frais liés à son conseil, le cas échéant.

TH

JH

JCH

Fait à SAINT-MALO (35), le 12 août 2024.

LE CÉDANT

La société 3H V6
(534 335 807 RCS SAINT-MALO)

Représentée par Monsieur Jean-Claude HECTOR
en sa qualité de gérant

Bon pour cession de huit cents (800)
parts sociales. Dont quittance



Paraphes sur chaque page et signature ci-dessus,
précédée de la mention « Bon pour cession de huit cents (800) parts sociales. Dont quittance. »

LES CESSIONNAIRES

La société 3 H
(534 316 526 RCS SAINT-MALO)

Représentée par Monsieur Thibault HECTOR
en sa qualité de gérant

bon pour acquisition
de quatre cents (400)
parts sociales



Paraphes sur chaque page et signature ci-dessus,
précédée de la mention « Bon pour acquisition de quatre cents (400)
parts sociales. »

La société 3H V2
(534 335 740 RCS SAINT-MALO)

Représentée par Monsieur Morgan HECTOR
en sa qualité de gérant

bon pour acquisition
de quatre cents (400)
parts sociales



Paraphes sur chaque page et signature ci-dessus,
précédée de la mention « Bon pour acquisition de quatre cents (400)
parts sociales. »

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES

Le 11/09/2024 Dossier 2024 00026488, référence 3504P61 2024 A 04059

Enregistrement : 40 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Quarante Euros

Montant reçu : Quarante Euros

Cadre pour l'enregistrement