

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- **La société « H2LI »**
Société par actions simplifiée au capital de 56 000 €uros,
Dont le siège social est à LIFFRE (35340) – 49 B avenue de la Forêt
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES
Sous le numéro 911 049 542
Prise en la personne de son Président, Monsieur Jérôme LEPAGE, ayant tous
pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "Le Cédant"

D'UNE PART,

ET,

- **La société « OLIVETTES 4H »**
Société civile immobilière au capital de 100 €uros,
dont le siège social est à SAINT-GREGOIRE (35131)
1 Le Chêne Daguet
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES
sous le numéro 839 240 629,
Prise en la personne de son Gérant, Monsieur Yannick HERVE, ayant tous
pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "Le Cessionnaire"

D'AUTRE PART,

EN PRESENCE DE :

- **La société « HL DEVELOPPEMENT »**
Société civile de construction vente au capital de 1 000 €uros
dont le siège social est à SAINT-GREGOIRE (35760)
1 Le Chêne Daguet
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES
sous le numéro 920 762 168,
Prise en la personne de son Gérant, Monsieur Yannick HERVE, ayant tous
pouvoirs à l'effet des présentes

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :



- 2 -

EXPOSÉ

Aux termes d'un acte sous seing privé en date des 7 et 10 octobre 2022, il a été formé une société civile de construction vente dénommée « HL DEVELOPPEMENT ».

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 920 762 168 depuis le 24 octobre 2022 ; le siège social est fixé à SAINT-GREGOIRE (35760) – 1 Le Chêne Daguet ; elle a été formée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Le capital d'un montant de MILLE EUROS (1 000 Euros) est composé de CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) de nominal chacune, numérotées de 1 à 100 inclus, réparties entre les associées de la manière suivante :

- A la société CM2H 50 parts,
Numérotées de 1 à 50 inclus,
- A la société H2LI 50 parts,
Numérotées de 51 à 100 inclus.

La Société a pour objet :

- l'acquisition de tous bâtiments, transformation ou revente en l'état des bâtiments existants, la division de ces immeubles, la vente des fractions de ces immeubles après division avant ou après leur achèvement ;
- l'acquisition de tous terrains, la mise au point du projet de construction d'un ensemble immobilier sur lesdits terrains, la construction d'immeubles, la division de ces immeubles, la vente des fractions de ces immeubles après division, avant ou après leur achèvement, en un ou plusieurs lots, et accessoirement la location des lots en stock en attendant leur aliénation ;
- l'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts et constitution des garanties y relatives ;
- et généralement toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Il résulte de l'article 12 – PARTS SOCIALES – AGREMENT DES CESSIONS des statuts que « *Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs, si ce n'est entre associés, qu'avec l'agrément de la collectivité des associés.* »

Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 24 décembre 2024, les associés ont agréé le présent projet de cession de parts sociales.

CECI RAPPELÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

OBJET

Par les présentes, la société « H2LI » cède et transporte, sous les garanties de fait



- 3 -

et de droit en la matière, la pleine propriété de CINQUANTE parts sociales, numérotées de 51 à 100 inclus, de la société « HL DEVELOPPEMENT » lui appartenant, à la société « OLIVETTES 4H », qui accepte.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire est propriétaire desdites parts sociales cédées et en a la jouissance à compter de ce jour.

Le Cessionnaire jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts, à compter de ce jour.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à tous les dividendes qui seront mis en distribution sur les parts sociales objet des présentes à compter de ce jour, et aura à exercer à compter dudit jour, tous les droits, actions et obligations attachés aux parts sociales présentement cédées.

CONDITIONS GENERALES

Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales cédées.

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu, avant ce jour :

- Un exemplaire des statuts de la Société, à jour ;
- Une copie des comptes annuels clos au 31 décembre 2023 (actif, passif, compte de résultat, annexes comptables), derniers comptes sociaux connus à la date de conclusion des présentes.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix ferme, définitif et global de CINQ CENTS €UROS (500 Euros), soit 10 Euros par part sociale, laquelle somme sera payée dans les conditions définies ci-après.

Le prix de cession correspond à la valeur nominale des parts sociales.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de la cession est payé comptant, ce jour, par le Cessionnaire au Cédant, au moyen d'un chèque de banque ou d'un virement bancaire irrévocable libellé à l'ordre du Cédant qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

AGREMENT DE LA CESSION

Conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts, la présente cession a été autorisée par la collectivité des associés.



ORIGINE DE PROPRIETE

La société « H2LI » est propriétaire des 50 parts sociales numérotées 51 à 100 inclus pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire réalisé lors de la constitution de la Société.

DECLARATIONS DU CEDANT

Monsieur Jérôme LEGAGE, agissant en qualité de représentant de la société « H2LI », Cédant, déclare ès qualité en ce qui concerne la société qu'il représente :

- Que la société « HL DEVELOPPEMENT » ne fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de cessation des paiements ;
- Que la société « H2LI » n'est pas en état de cessation des paiements et ne fait, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, ou de redressement, procédure de sauvegarde de l'entreprise et liquidation judiciaire ;
- Que le siège social de la société « H2LI » se trouve bien tel qu'indiqué en tête des présentes ;
- 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 ;

Nantissement : Le Cédant déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement et qu'il n'existe de manière générale aucun obstacle d'ordre légal ou contractuel à leur libre disposition. Un état des nantissements inscrits auprès du greffe du Tribunal de Commerce de Rennes en date du 18 décembre 2024 est annexé aux présentes.

DECLARATION DES CESSIONNAIRES

Le Cessionnaire déclare, en ce qui le concerne :

- Qu'il ne fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de cessation des paiements ;
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et ne fait, ni n'a pas fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, ou de redressement, procédure de sauvegarde de l'entreprise et liquidation judiciaire ;
- Que son siège social se trouve bien tel qu'indiqué en tête des présentes.

OPPOSABILITE

La cession est rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le Registre des



- 5 -

transferts tenu par la Société.

Elle fera également l'objet d'une publicité au Registre du Commerce et des Sociétés, prescrite par l'article L. 221-14 du Code de Commerce.

NOUVELLE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

A la suite de la cession de parts sociales qui précède, le capital social de la société « HL DEVELOPPEMENT » se trouve réparti comme suit :

- à la société « CM2H »,
à concurrence de cinquante parts sociales,
numérotées de 1 à 50 inclus, ci 50 parts sociales
- à la société « OLIVETTES 4H »,
à concurrence de cinquante parts sociales,
numérotées de 51 à 100 inclus, ci 50 parts sociales

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social : 100 parts sociales

GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le Cessionnaire renonce expressément à solliciter du Cédant une garantie conventionnelle de passif ou de bilan afin de se couvrir des risques issus des opérations de gestion antérieures à la date des présentes.

Cette dispense est accordée aussi bien en considération des conditions de la cession, de la qualité du Cessionnaire qu'en raison de la présente stipulation exonératrice de garantie.

Le Cessionnaire reconnaît que son attention a été spécialement attirée par le rédacteur de la convention sur la portée de cette stipulation non usuelle et le décharge en conséquence de toute responsabilité de ce chef.

ENREGISTREMENT

Les parties déclarent que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code Général des Impôts et qu'elle n'entraîne pas dissolution de la société.

En conséquence, la présente cession de parts sociales donne lieu à l'application de droits d'enregistrement calculés au taux de 5 %.

Ces droits seront à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige à concurrence la somme de **25 €uros** de droits d'enregistrement dus au Trésor Public.

DECLARATION CONCERNANT LES PLUS-VALUES

Le Cédant déclare avoir été informé par le rédacteur de l'acte des dispositions légales relatives aux plus-values sur cession de parts sociales à prépondérance immobilière.

A cet égard, le Cédant déclare que la présente cession sera soumise au régime des



- 6 -

plus-values de cession de valeurs mobilières défini par les articles 150-0 A et suivants du Code général des impôts.

Au cas particulier, aucune plus-value n'est constatée.

FRAIS ET HONORAIRES

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

DECHARGE – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties reconnaissent et déclarent :

- Avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles et hors la présence du rédacteur des présentes le prix de cession, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- Donner décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs seules déclarations, sans que le rédacteur ne soit intervenu entre elles ni dans la négociation du prix de cession des parts sociales, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Les parties soussignées affirment expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, qu'il n'est ni contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chaque partie fait élection de domicile au lieu de son domicile ou siège social respectif, tels qu'indiqués en tête des présentes.

FORMALITES DE PUBLICITE

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité lesquelles seront réalisées sans délai.

LITIGES

Pour toutes contestations qui s'élèveraient entre les parties relativement à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties soumettront leur différend au Tribunal Judiciaire de Rennes, après tentative de médiation amiable.

INSTRUMENTUM

Les Parties ont accepté de signer les présentes par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais du service



- 7 -

DocuSign et déclarent en conséquence que la version électronique du présent contrat constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

Les Parties déclarent que le présent contrat sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par DocuSign France correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le présent contrat.

Chacune des Parties reconnaît par l'apposition de sa signature avoir pris connaissance de chaque page du document, de même que de chaque page des annexes, le cas échéant, quand bien même chacune des pages n'aurait pas fait l'objet de paragraphes.

Une copie signée du présent acte sera remise à chacun des signataires.

Le 25-12-2024 | 09:33:02 CET
La société « H2LI »
Représentée par Monsieur Jérôme LEPAGE
*Lu et Approuvé - Bon pour cession de 50
parts sociales pour 500 €*



Le 24-12-2024 | 13:47:19 CET
HL DEVELOPPEMENT
Représentée par Monsieur Yannick HERVE
Lu et Approuvé



Le 24-12-2024 | 13:47:19 CET
La société « OLIVETTES 4H »
Représentée par Monsieur Yannick HERVE
*Lu et Approuvé - Bon pour acquisition de 50
parts sociales pour 500 €*



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES
Le 03/01/2025 Dossier 2025 00000048, référence 3504P61 2025 N 00295
Enregistrement : 25 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Certificate Of Completion

Envelope Id: DE992D43-E421-4573-BB7D-628DB7CAC8D4

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: LET DEMISSION.docx, 3- HL DEVELOPPEMENT - Cession de parts sociales.doc...

Source Envelope:

Document Pages: 15

Signatures: 10

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 16

SACHET Charlotte

AutoNav: Enabled

6 Rue Duret Paris, ÎLE-DE-FRANCE 75116 France

Envelopeld Stamping: Enabled

Paris, Ile de france 75116

Time Zone: (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

sachet@dsavocats.com

IP Address: 176.188.236.224

Record Tracking

Status: Original

12/24/2024 8:50:54 AM

Holder: SACHET Charlotte

sachet@dsavocats.com

Location: DocuSign

Signer Events

Herve Yannick

y.herve@sapi-sas.fr

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 129.222.201.176

Signed using mobile

Timestamp

Sent: 12/24/2024 8:58:09 AM

Viewed: 12/24/2024 1:43:54 PM

Signed: 12/24/2024 1:47:19 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/28/2024 1:25:10 PM

ID: e764a387-5156-43af-b1e7-0fb440e3154e

LEPAGE Jérôme

jlepage2109@gmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 82.142.11.24

Signed using mobile

Sent: 12/24/2024 8:58:09 AM

Viewed: 12/25/2024 9:32:04 AM

Signed: 12/25/2024 9:33:02 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/25/2024 9:32:04 AM

ID: ef83c9e1-bc45-4ed9-bacd-43f8205d5319

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

12/24/2024 8:58:09 AM

Certified Delivered

Security Checked

12/25/2024 9:32:04 AM

Envelope Summary Events

Signing Complete
Completed

Status

Security Checked
Security Checked

Timestamps

12/25/2024 9:33:02 AM
12/25/2024 9:33:02 AM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, DS Avocats (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact DS Avocats:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: administrateur@dsavocats.com

To advise DS Avocats of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at administrateur@dsavocats.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from DS Avocats

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to administrateur@dsavocats.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with DS Avocats

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to administrateur@dsavocats.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify DS Avocats as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by DS Avocats during the course of your relationship with DS Avocats.

