

L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.

A L'ECU
Société civile immobilière au capital de 5 000 euros
Siège social : 3, Avenue du 11 Novembre 37130 BREHEMONT
790 295 539 RCS TOURS

CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES

MD
HB

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame Maurane BLUGEON,
née le 2 août 1993 à POITIERS (86),
de nationalité française,
demeurant 45 rue de la Messandière à VEIGNE (37250),
divorcée de Monsieur Denis DODOKAL suivant une convention de divorce par consentement mutuel selon acte sous signatures privées en date du 1^{er} avril 2025.

*ci-après dénommée la "Cédante",
d'une part,*

ET

Monsieur Denis, Vincent DODOKAL,
né le 27 décembre 1973 à TOURS (37),
de nationalité française,
demeurant 4 bis, rue des Déportés à BREHEMONT (37130),
divorcé de Madame Maurane BLUGEON suivant une convention de divorce par consentement mutuel selon acte sous signatures privées en date du 1^{er} avril 2025.

*ci-après dénommé le "Cessionnaire",
d'autre part,*

ci-après dénommés ensemble les « Parties »,



IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

DÉCLARATIONS DE LA CÉDANTE ET DU CESSIONNAIRE

Madame Maurane BLUGEON, Cédante, déclare :

- qu'elle est divorcée de Monsieur Denis DODOKAL suivant une convention de divorce par consentement mutuel selon acte sous signatures privées en date du 1^{er} avril 2025,
- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la société A L'ECU n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaire.

Monsieur Denis DODOKAL, Cessionnaire, déclare :

- qu'il est divorcé de Madame Maurane BLUGEON suivant une convention de divorce par consentement mutuel selon acte sous signatures privées en date du 1^{er} avril 2025.

La Cédante et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger,
- que la signature et l'exécution des présentes n'entraînent ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous statuts, contrats ou actes auxquels ils sont partis et que le présent contrat de cession n'est en opposition avec aucune disposition desdits statuts, contrats ou actes,
- ne pas être liés à l'égard de quiconque, par une obligation qui lui interdirait la conclusion de tout ou partie du présent contrat ou qui subordonnerait cette conclusion, à une autorisation préalable qui n'aurait pas encore été obtenue à ce jour,
- que la négociation ayant précédé la conclusion du présent contrat a été conduite de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiqué toute information susceptible de déterminer leur consentement et qu'elles pouvaient légitimement ignorer,
- avoir procédé à la lecture du présent contrat avant signature et que les Parties ont chacune suivi la lecture, qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte, à la suite desquelles il leur a été donné toutes explications et éclaircissements, les renseignant pleinement sur la portée de leurs engagements,

- que le présent acte constitue un contrat de gré à gré au sens de l'alinéa 1 de l'article 1110 du Code civil, puisque les Parties ont eu un réel pouvoir de négociation entre elles et qu'elles ont ainsi pu appréhender toutes les phases de la négociation, de la rédaction et de la conclusion de la convention et ce, en toute connaissance de cause et en toute intelligibilité.

Par conséquent, chacune des Parties déclare vouloir signer le présent contrat en pleine connaissance de cause et décharger purement et simplement le rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que le rédacteur soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent contrat de cession.

Chacune des Parties déclare en outre considérer que le présent contrat reflète avec fidélité l'accord des Parties et mesurer pleinement la portée des engagements souscrits de sa part. En conséquence, les Parties renoncent à exercer tout recours en responsabilité à l'encontre du ou des rédacteurs du contrat de cession et des documents y afférant.

EXPOSÉ CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

Suivant acte sous signature privée en date à BREHEMONT du 17 décembre 2012, enregistré le 27 décembre 2012 au Service des Impôts de TOURS OUEST, bordereau 2012/2 932, case 28, il existe une société civile immobilière dénommée A L'ECU, au capital de 5 000 euros, divisé en 100 parts de 50 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 3, Avenue du 11 Novembre à BREHEMONT (37130), et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de TOURS sous le numéro 790 295 539, pour une durée de 99 ans expirant le 7 janvier 2112.

La société A L'ECU a pour objet principal l'acquisition et la location de biens immobiliers, la propriété, la gestion, l'administration, l'exploitation desdits biens.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Denis DODOKAL, demeurant 4 bis, rue des Déportés à BREHEMONT (37170).

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

- Monsieur Denis DODOKAL, quatre-vingt-quinze parts sociales en pleine propriété,
ci 95 parts
numérotées de 6 à 100,
- Madame Maurane BLUGEON, cinq parts sociales en pleine propriété,
ci 5 parts
numérotées de 1 à 5.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Madame Maurane BLUGEON possède dans cette société, cinq (5) parts sociales de 50,00 euros de valeur nominale chacune. Elles sont numérotées de 1 à 5 et appartiennent en propre à la Cédante pour les avoir acquise de Monsieur Denis DODOKAL le 18 décembre 2020.

La Cédante a manifesté son souhait de céder cinq parts sociales, soit l'intégralité des parts qu'elle détient dans la Société, au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

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

CESSION

Par les présentes, Madame Maurane BLUGEON cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Denis DODOKAL qui accepte, cinq parts sociales en pleine propriété de 10,00 euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 5, lui appartenant dans la Société.

Monsieur Denis DODOKAL devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être attribués auxdites parts au titre des résultats de l'exercice en cours.

PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX MILLE CINQUANTE EUROS** (2 050,00 €), soit **QUATRE CENT DIX EUROS** (410,00 €) par part sociale.

CESSION DE CRÉANCE

La Cédante cède au Cessionnaire qui accepte, la créance ci-dessous désignée dans les conditions ci-après relatées.

La présente cession de créance est régie par les articles 1321 à 1326 du Code civil.

La Cédante est inscrite dans les comptes de la Société comme détenant un compte courant d'un montant, arrêté ce jour, de **VINGT-DEUX MILLE VINGT-SEPT EUROS ET SEPT CENTIMES** (22 027,07 €).

Par les présentes, la Cédante cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice au Cessionnaire, qui accepte, le montant de sa créance contre la Société au titre du compte courant sus-énoncé, moyennant le prix forfaitaire de **VINGT-DEUX MILLE VINGT-SEPT EUROS ET SEPT CENTIMES** (22 027,07 €).



La Cédante et le Cessionnaire conviennent ensemble que la cession du compte courant d'associée de la Cédante est indivisible de la cession des parts qu'elle détient.

Le Cessionnaire dispose à compter de ce jour de la créance ainsi cédée. À cet effet, la Cédante subroge le Cessionnaire dans tous les droits et actions résultant de sa qualité de créancier.

Aux présentes intervient Monsieur Denis DODOKAL, gérant de la Société A L'ECU, dûment habilité, lequel, au nom et pour le compte de la Société, prend acte de la présente cession de créance, qui lui est dès lors opposable conformément à l'article 1324 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article 1323 du Code civil, la présente cession est opposable aux Parties soussignées et aux tiers à compter de ce jour.

MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix global correspondant à la cession de parts sociales pour 2 050,00 euros et à la cession de créance pour 22 027,07 euros, s'élève à **VINGT QUATRE MILLE SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET SEPT CENTIMES** (24 077,07 €), sera payable en quatre annualités de 5 000,00 euros et une annualité de 4 077,07 euros au plus tard le 31 décembre de chaque année. Le premier paiement aura lieu au plus tard le 31 décembre 2028.

Les Parties conviennent expressément que le Cessionnaire pourra s'acquitter par anticipation du paiement du solde restant à devoir en un ou plusieurs versements et au moment qu'il choisira. Les paiements anticipés s'imputeront d'abord sur les échéances les plus éloignées du crédit vendeur.

De convention expresse entre les Parties, ce crédit-vendeur est stipulé sans intérêts. Il est payable au siège social de la Cédante ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Exigibilité anticipée :

Les sommes dues deviendront de plein droit et immédiatement exigibles, sans aucune formalité ni mise en demeure, s'il plaît à la Cédante, dans les cas suivants :

- en cas d'aliénation volontaire ou forcée des parts sociales cédées au profit du Cessionnaire ;
- à défaut de paiement à son échéance d'une somme due en vertu des présentes ;
- en cas d'inobservation de l'un des quelconques engagements souscrits par le Cessionnaire ;
- en cas de règlement ou de liquidation judiciaire ou cessation de paiement du Cessionnaire ou si une procédure d'adjudication ou d'administration forcée était dirigée ou intentée contre lui ;
- s'il est pris ou requis à la charge des parts sociales présentement acquises par le Cessionnaire une inscription de nantissement autre que celle éventuellement visée au présent acte ou autorisée par la Cédante.

Garantie :

La Cédante déclare expressément renoncer à toute garantie en paiement du prix et avoir été informée de toutes les conséquences liées à ce défaut de garantie et décharge en conséquence de toute responsabilité le rédacteur de l'acte.



AGRÉMENT DE LA CESSION

Cette cession n'est soumise à aucun agrément en vertu des dispositions de l'article 13 des statuts.

GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Les Parties conviennent expressément que la présente cession ne sera pas assortie d'une garantie d'actif et de passif.

REMISE DE PIÈCES

La Cédante a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

La Cédante déclare que la société A L'ECU n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Elle précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

Il sera perçu un droit de 5 % 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, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts, soit :

$2\,050 \times 5\% = 103$ euros.

Les droits d'enregistrement s'élèvent donc à 103 euros et seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

Les Parties déclarent en outre que la cession de créance relative au compte courant d'associée fait l'objet d'une convention expresse et que son prix, dissocié du prix de cession des parts, n'est en conséquence pas soumis à enregistrement fiscal.

IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

La présente cession de parts sociales intervenant à la valeur de 410,00 euros par part, soit un prix global de 2 050,00 euros, ne dégage aucune plus-value.

La cession ne donnant pas lieu à imposition, en application de l'article 150 VG III du Code Général des Impôts, aucune déclaration n'est à souscrire.



FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

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.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les Parties soussignées 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 avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FRAIS

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

DROIT APPLICABLE – LITIGES

Le présent acte et les opérations qu'il décrit sont soumises au droit français.

De convention expresse entre les Parties, tous les litiges relatifs au présent contrat seront soumis à la juridiction des tribunaux compétents.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur domicile respectif indiqué en tête des présentes.



DÉCHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Fait à JOUE LES TOURS

Le 3 juin 2025

En quatre exemplaires originaux

La Cédante

Madame Maurane BLUGEON

« Lu et approuvé. Bon pour la cession de cinq parts sociales. »



"lu et approuvé, Bon pour la cession de cinq parts sociales"

Le Cessionnaire

Monsieur Denis DODOKAL

« Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession. »



*lu et approuvé
Bon pour acceptation
de la cession*

