

CESSION DE PARTS SOCIALES

SCI SGS SAINT-GREGOIRE

Société Civile Immobilière au capital de 1 400,00 €

Siège social : Espace Performance Alphasis - Bâtiment I Rouge - 35769 Saint-Grégoire
538 723 701 RCS RENNES

LES SOUSSIGNÉS :

- **Monsieur Sylvain GALLIER**

Né le 27 mars 1963 à FLERS (61), de nationalité française
De nationalité française
Demeurant 10 allée André Breton – 35760 Saint-Grégoire

Marié à Madame Patricia GALLIER née ROUILLON, sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Alain LAMBERT notaire à Alençon le 10 juin 1985 préalablement à leur union célébrée le 15 juin 1985, régime inchangé ainsi qu'il le déclare.

- **Madame Patricia GALLIER née ROUILLON**

Née le 22 janvier 1959 à Alençon (61), de nationalité française
De nationalité française
Demeurant 10 allée André Breton – 35760 Saint-Grégoire

Mariée à Monsieur Sylvain GALLIER, sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Alain LAMBERT notaire à Alençon le 10 juin 1985 préalablement à leur union célébrée le 15 juin 1985, régime inchangé ainsi qu'elle le déclare.

Ci-après dénommés ensemble les "Cédants" ou séparément le "Cédant"
D'une part

ET

- **La société MACOGEA**

Société civile immobilière au capital social de 1 000 €
Dont le siège social est situé 21 rue du Pressoir Godier - 35760 Saint-Grégoire
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 982 570 533

Représentée par son gérant et associé unique, Monsieur Maxime GALLIER, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes des articles 7 et 14 des statuts.

- **La société DAROS**

Société civile immobilière au capital social de 1 000 €
Dont le siège social est situé 5 La Prée Madame - 35760 Montgermont
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 920 375 383

Représentée par son gérant, Monsieur Jérémie ADJUTOR, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes de l'article 16.2 des statuts.

Ci-après dénommées ensemble les "Cessionnaires" ou séparément le "Cessionnaire"
D'autre part

Ci-après dénommés, ensemble, les "Parties"

EN PRESENCE DE :

▪ La société SGS SAINT-GREGOIRE

Société civile immobilière au capital social de 1 400 €

Dont le siège social est situé Espace Performance Alphasis - Bâtiment I Rouge à 35760 Saint-Grégoire

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 538 723 701

Représentée par son gérant, Monsieur Sylvain GALLIER, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée la "Société"

PRÉALABLEMENT À L'ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES OBJET DES PRÉSENTES, IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

I.- Exposé des motifs

Le présent acte a pour objectif de définir les conditions et modalités de la cession, par les Cédants aux Cessionnaires, de cent (100) parts sociales (ci-après les "**Parts**") de 14 € de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et libérées, de la société **SCI SGS SAINT-GREGOIRE** (ci-après "**la Société**"), société civile immobilière au capital de 1 400,00 €, dont le siège social est situé à Espace Performance Alphasis - Bâtiment I Rouge - 35769 Saint-Grégoire, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 538 723 701, soit 100 % de ses droits de vote et financiers.

Étant précisé que les dispositions qui vont suivre reflètent strictement la commune intention des Parties, sans laquelle elles n'auraient pas contracté, et forment un tout indivisible et indissociable.

Les Parties déclarent et reconnaissent 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.

II.- Constitution de la Société

La Société a été constituée sous la forme d'une société civile immobilière, aux termes d'un acte authentique passé par Maître Gwendal TEXIER, notaire à LIFFRE (35), en date du 15 décembre 2011 enregistré au service des impôts de RENNES EST le 20 décembre 2011 Base n°4 Bordereaux n° 3952 (**Annexe 1**).

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 538 723 701 et ce depuis le 22 décembre 2011 (**Annexe 2**).

III.- Caractéristiques actuelles de la Société

La Société présente les caractéristiques suivantes :

- **Objet** : la propriété, la gestion, l'administration de tous biens et droits immobiliers permettant leur gestion patrimoniale et évitant l'application des règles de l'indivision des articles 815 et suivants du code civil.
- **Siège social** : Espace Performance Alphasis - Bâtiment I Rouge - 35769 Saint-Grégoire
- **Durée** : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS soit jusqu'au 22 décembre 2110.
- **Capital social** : MILLE QUATRE CENTS EUROS (1 400,00 €), divisé en 100 parts sociales de 14,00 € de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées, attribuées aux associés et réparties entre eux de la manière suivante :
 - Monsieur Sylvain GALLIER 99 parts
numérotées de 1 à 99
 - Madame Patricia GALLIER 1 part
Numérotée 100

- **Exercice social** : du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année
- **Gérant** : Monsieur Sylvain GALLIER
- **Autre(s) personne(s) susceptible(s) d'engager la Société** : Néant.

IV.- Régime fiscal et comptabilité de la Société

▪ Régime fiscal de la Société

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

Elle ne fait pas partie d'un groupe ayant opté pour le régime de l'intégration fiscale en application des dispositions des articles 223-A et suivants du Code général des impôts.

▪ Comptes clos le 31 décembre 2024

Les comptes annuels clos par la Société le 31 décembre 2024 (**Annexe 3**), d'une durée de 12 mois, ont été établis par le Cabinet d'expertise-comptable BDO situé à Saint-Grégoire (35768), 6 Les Balus, et font ressortir :

- un chiffre d'affaires de46 200 €
- un total du bilan de212 090 € (dont capitaux propres : 90 404 €)
- un résultat net comptable de21 086 €

Les comptes 2024 seront approuvés postérieurement à la cession des Parts, par les Cessionnaires.

VI.- Agrément statutaire relatif à la transmission des Parts

L'article 13-3 des statuts de la Société précise :

Les cessions de parts sociales sont libres entre associés. Toute autre opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts, est soumise à l'agrément.

[...]

La clause d'agrément visée à l'article 13-3 des statuts est donc applicable. Monsieur et Madame GALLIER, Cédants, sont seuls associés. Dès lors, ils autorisent par les présentes la cession au profit des sociétés MACOGEA et DAROS et agrément ces dernières en qualité de nouvelles associées.

VII.- Droit de préemption urbain

La cession des Parts est soumise au droit de préemption urbain et institué par l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme en ce qu'elle emporte cession de la majorité du capital de la Société et qu'elle n'est pas effectué exclusivement entre parents ou alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus.

Les locaux détenus par la SCI ne sont pas situés dans le périmètre du droit de préemption instauré par la Mairie de SAINT-GREGOIRE, conformément à leur courriel reçu en date du 12 mai 2025.

CECI EXPOSÉ, IL EST PASSÉ À L'ACTE DE CESSIION DE PARTS SOCIALES OBJET DES PRÉSENTES :

ARTICLE 1 : CESSION DES PARTS

Par les présentes, chaque Cédant cède et transporte les Parts qu'il détient dans le capital de la SCI SGS SAINT-GREGOIRE, ci-avant plus amplement décrite, à chaque Cessionnaire qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et plus précisément :

- **Monsieur Sylvain GALLIER** cède cinquante (50) parts numérotées de 1 à 50 à la **société DAROS**
- **Monsieur Sylvain GALLIER** cède quarante-neuf (49) parts numérotées de 51 à 99 à la **société MACOGEA**
- **Madame Patricia GALLIER** cède une (1) part numérotée 100 à la **société MACOGEA**

ARTICLE 2 : PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Les Cessionnaires seront propriétaire des Parts à compter de ce jour. Ils en auront la jouissance, "coupon attaché", à compter du même jour.

ARTICLE 3 : CONDITIONS GÉNÉRALES

Les Parts ne sont représentées par aucun certificat ; leur titre résultant des statuts de la Société.

Les Cessionnaires sont subrogés dans tous les droits, actions et obligations attachés aux Parts.

ARTICLE 4 : PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Prix de cession :

La cession des Parts est consentie et acceptée moyennant le prix global, ferme, forfaitaire et définitif pour l'intégralité des 100 parts sociales cédées de **TROIS CENT DIX MILLE TROIS CENT QUATORZE EUROS (310 314 €)**, soit un montant de 3 103,14 € par part.

Il convient à cet égard de préciser que le prix susvisé résulte de la seule et unique volonté des Parties et que le rédacteur des présentes n'est en aucun cas intervenu dans la fixation de celui-ci.

Paiement du prix de cession :

Le prix de cession est payé comptant ce jour par les Cessionnaires au profit des Cédants, comme suit :

- **La société DAROS** verse à **Monsieur Sylvain GALLIER** la somme de cent cinquante-cinq mille cent cinquante-sept euros (**155 157 €**)
- **La société MACOGEA** verse à **Monsieur Sylvain GALLIER** la somme de cent cinquante-deux mille cinquante-trois euros et quatre-vingt-six centimes (**152 053,86 €**)
- **La société MACOGEA** verse à **Madame Patricia GALLIER** la somme de trois mille cent trois euros et quatorze centimes (**3 103,14 €**)

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE DU BON ENCAISSEMENT

ARTICLE 5 : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les Cédants déclarent qu'ils sont propriétaires des Parts cédées numérotées de 1 à 100, pour les avoir intégralement souscrites et libérées lors de la constitution de la Société le 15 décembre 2011.

ARTICLE 6 : ABSENCE DE GARANTIE

▪ Garantie d'actif et de passif

Sans préjudice des garanties légales, les Cessionnaires déchargent les Cédants de toute garantie d'actif et de passif au titre de la cession des Parts, étant précisé que Monsieur Sylvain GALLIER est seul gérant de la Société ; celui-ci déclarant s'être toujours conformée aux obligations réglementaires et légales dans la gestion de la Société.

En conséquence, les Cédants ne seront tenus à aucune indemnité à l'égard des Cessionnaires en cas de diminution d'actif ou d'augmentation de passif de la Société, susceptible de se révéler après la réalisation de la cession des Parts et dont l'origine serait antérieure à celle-ci.

Les Cessionnaires reconnaissent que leur attention a été spécialement attirée, notamment par le rédacteur du présent acte, sur la portée de cette stipulation.

▪ Immeubles dont la Société est propriétaire

Les Cessionnaires déclarent avoir une parfaite connaissance de la situation des immeubles dont la Société est propriétaire (origine de propriété, servitudes et urbanisme, contenance, affectation, état locatif, état des biens et travaux à réaliser, notamment concernant l'amélioration de leurs performances énergétiques).

En conséquence et sans préjudice des garanties légales, ils déchargent les Cédants de la production des diagnostics techniques et environnementaux relatifs auxdits immeubles.

Les Cessionnaires reconnaissent que leur attention a été spécialement attirée, notamment par le rédacteur du présent acte, sur la portée de cette stipulation.

ARTICLE 7 : DEMISSION DU GERANT

Concomitamment à la signature des présentes, Monsieur Sylvain GALLIER démissionne de ses fonctions de gérant de la Société avec renonciation à toute indemnité à l'encontre de la Société.

L'accomplissement des formalités requises auprès du greffe du Tribunal de commerce de RENNES sera réalisé dans les meilleurs délais afin de mise à jour de l'extrait k-bis de la Société suite à cette démission.

ARTICLE 8 : COMPTE-COURANT D'ASSOCIE

A la date des présentes, les Cédants et la Société déclarent que le compte-courant de Monsieur Sylvain GALLIER dans les livres de la Société s'élève à trente-mille quatre-vingt-quatorze euros (30 094 €), conformément l'attestation transmise par l'expert-comptable de la Société (**Annexe 4**).

Les Cessionnaires remboursent comptant ce jour à hauteur de 50% chacun, l'intégralité des comptes courants que Monsieur Sylvain GALLIER détient à son nom dans les comptes de la Société.

Les Cessionnaires deviennent ainsi propriétaires des créances cédées en toute propriété à compter de ce jour et conformément à l'article 1346 du Code civil, est ainsi subrogé à due concurrence dans les droits et actions à remboursement de Monsieur Sylvain GALLIER contre la Société.

Monsieur Sylvain GALLIER déclare être rempli de ses droits, sous réserve d'encaissement, et renoncer à tout recours de ce fait contre les Cessionnaires et la Société.

Enfin, la Société SGS SAINT-GREGOIRE, société débitrice, intervient et comparait aux présentes, à l'effet de prendre acte desdites cessions de créance et, en conséquence, reconnaît que les cessions lui sont opposables à compter de ce jour, conformément aux dispositions de l'article 1324 du Code civil.

ARTICLE 9 : AUTRES DÉCLARATIONS

Chacun des Cédants déclare :

En ce qui concerne son état civil :

- qu'il est de nationalité française et a sa résidence principale en France au sens de la réglementation fiscale.
- qu'il n'est pas en état de tutelle, curatelle, ni placé sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de ses biens.
- qu'il ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet) ni d'une procédure de règlement des situations de surendettement.
- qu'il jouit de la plénitude de ses droits et capacité.
- que pour la taxation de la plus-value, il en fait son affaire personnelle déchargeant à cet égard le rédacteur des présentes de toute obligation.

En ce qui concerne les Parts :

- qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Parts.
- que les Parts sont libres de tout privilège, nantissement, saisie ou autre mesure quelconque susceptible d'empêcher leur transmission.

De son côté, chacun des Cessionnaires déclare :

- qu'il dispose de la pleine capacité d'acquérir.
- que son siège social est situé en France et qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation fiscale.
- qu'il n'a jamais fait l'objet d'une action en nullité et n'est pas en état de dissolution anticipée.
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou sous le coup d'une procédure de sauvegarde.
- qu'aucun de ses dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social.
- qu'il jouit de la plénitude de ses droits et capacité.

ARTICLE 10 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La cession des Parts portant sur la majorité des parts sociales composant le capital de la Société ou/et conduisant les Cessionnaires à détenir la majorité des parts sociales composant le capital de la Société, donne ouverture au droit de préemption urbain institué par l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme.

La commune de Saint-Grégoire a déclaré par courriel en date du 12 mai 2025 que les locaux n'entrent pas dans le champ du droit de préemption (**Annexe 5**).

ARTICLE 11 : ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Les Parties déclarent que :

- la Société est à prépondérance immobilière au sens de l'article 726, 1-2° du Code général des impôts.
- la Société n'est pas une société mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts
- les Parts ne confèrent pas aux Cessionnaires, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts

- les Cessionnaires n'ont pas acquitté et ne se sont pas engagés à acquitter, directement ou indirectement, les dettes contractées auprès des Cédants par la Société.

En conséquence, la cession des Parts sera enregistrée conformément aux dispositions de l'article 726, I-2° du Code général des impôts ; les droits d'enregistrement s'établissant ainsi :

- Prix des Parts310 314 €
- Droits (5 %).....15 516 €

Les droits d'enregistrement seront à la charge des Cessionnaires qui s'y obligent.

ARTICLE 12 : OPPOSABILITE DE LA CESSION A LA SOCIETE

La cession des Parts sera rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

Un original du présent acte sera déposé au greffe du Tribunal de commerce de RENNES, en vue de son opposabilité aux tiers.

ARTICLE 13 : MISE A JOUR DES STATUTS SOCIAUX

En conséquence des stipulations qui précèdent, l'article 7 des statuts sociaux est mis à jour et est désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à mille quatre cents euros (1 400 €).

Il est divisé en 100 parts de 14 € chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

à la société DAROS	la pleine-propriété de 50 parts	numérotées de 1 à 50
à la société MACOGEA	la pleine-propriété de 50 parts	numérotées de 51 à 100
TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL	100 PARTS	NUMEROTEES DE 1 A 100

ARTICLE 14 : POUVOIRS

Tous pouvoirs sont délégués au Cabinet CUBE AVOCATS, et plus précisément à Maîtres Nolwenn Lantrin et Arnaud Kermarrec, avocats associés, Cap Courrouze, 1A rue Louis Braille, 35136 Saint-Jacques de la Lande, à l'effet d'accomplir toutes formalités de droit et de publicité requises au titre des présentes

ARTICLE 15 : ASSISTANCE DES PARTIES

Il est rappelé que Maître LANTRIN, rédacteur unique du contrat à la demande des Parties, a éclairé chacun des Cédants et des Cessionnaires sur les conséquences juridiques des engagements souscrits dans cet acte par chacun d'eux, ce qu'ils reconnaissent.

Il est précisé que Maître LANTRIN n'est intervenu ni dans la négociation ni dans la fixation du prix des Parts, et que le présent acte est le reflet exact et exclusif de l'intention et de la volonté des Parties.

P.B. S.G. M.G. J.A.

ARTICLE 16 : FRAIS ET HONORAIRES

Les frais et droits d'enregistrement des présentes et de ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par les Cessionnaires qui s'y obligent.

Les Honoraires seront partagés entre les Cédants et les Cessionnaires.

ARTICLE 17 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur domicile respectif, tel que mentionné entête du présent acte.

Pour toute contestation pouvant survenir à la suite des présentes, les Parties déclarent faire attribution de juridiction aux tribunaux compétents du ressort de RENNES.

ARTICLE 18 : AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix des Parts.

Elles reconnaissent en outre avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait et passé sous forme électronique

Les CEDANTS

Monsieur Sylvain GALLIER
Le 25-06-2025

Sylvain GALLIER

✓ Certified by  yousign

Madame Patricia GALLIER
Le 25-06-2025

Patricia GALLIER

✓ Certified by  yousign

EN PRESENCE DE :

La Société SGS SAINT-GREGOIRE
Monsieur Sylvain GALLIER
Le 25-06-2025

Sylvain GALLIER

✓ Certified by  yousign

Les CESSIONNAIRES

La société MACOGEA
Monsieur Maxime GALLIER
Le 25-06-2025

Maxime GALLIER

✓ Certified by  yousign

La société DAROS
Monsieur Jérémy ADJUTOR
Le 25-06-2025

Jérémy ADJUTOR

✓ Certified by  yousign

Enregistré à : **SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES**

Le 02/07/2025 Dossier 2025 00019338, référence 3504P61 2025 A 02995

Enregistrement : 15516 € Pénalités : 0 €

Total liquidé : Quinze mille cinq cent seize Euros

Montant reçu : Quinze mille cinq cent seize Euros

P.G. S.G. M.G. J.A.