

# **ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES**

**2B2R**

**RCS TARBES 824 135 446**

**CESSION DE PARTS SOCIALES**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Mr Christian ARAGNOUET**

Né le 19 juillet 1962 à TARBES

De nationalité Française

Pacsé sous le régime de la séparation de patrimoines avec Mme Christine PAVE

Demeurant 10, Rue du Bois – 65380 BENAC

*ci-après dénommé, le "Cédant" ou les "Cédants"  
d'une part,*

**Et :**

**Monsieur Jérôme ADOUE**

Né le 11 Juillet 1976 à SAINT ETIENNE (42)

De nationalité française

**Et**

**Madame Sophie, Christine CONDE épouse ADOUE**

Née le 6 Octobre 1979 à SAINT GAUDENS (31)

De nationalité française

Marié sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, le 17 Juin 2006

Demeurant ensemble 95 B CHEMIN PANIAOU - 64530 GER

*ci-après dénommés ensemble solidairement, le "Cessionnaire"  
d'autre part*

Le Cédant est propriétaire de la totalité des parts sociales composant le capital de la :

**La société dénommée 2B2R**

SARL au capital de 10.000€,

Ayant son siège social au 2, rue Ramond, 65000 TARBES

Immatriculée au RCS de TARBES sous le numéro 824 135 446

*ci-après dénommée, la "Société"*

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

## **I/ CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE**

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016, il existe une Société à Responsabilité Limitée à associé unique dénommée 2B2R, ayant les caractéristiques suivantes :

**Dénomination** : La Société a pour dénomination : 2B2R

**Objet social** : La Société a pour objet social la propriété, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers nus ou meublés, la fourniture de toutes sûretés ou garanties, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

**Siège social** : Le siège social est fixé au 2 RUE RAMOND - 65 000 TARBES

**Durée** : La durée de la société est de 50 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

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

**Agrément** : Aux termes de l'article 12 des statuts, la transmission des parts de l'associé unique est libre

**Capital** : Le capital social est de 10 000€ divisés en 100 parts sociales, numérotées de 1 à 100, de 100€ chacune, entièrement libérées et attribuées à l'associé unique cédant.

**Immatriculation** : La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES sous le numéro 824 135 446

**Gérant** : La gérance de la Société est assumée par Mr Christian ARAGNOUET

### **Annexe 1 K bis et statuts**

**Régime fiscal** : la société est soumise à l'Impôt sur le revenu.

### **Biens immobiliers** :

Cette société est propriétaire d'un bien immobilier à usage mixte ( 12 habitations et 1 local commercial) sis **2 RUE RAMOND et 27 rue Georges LASSALLE - 65 000 TARBES cadastré section BH n°89 lieudit 27 Rue Georges LASSALLE**

**Quand bien même cet immeuble est en monopropriété car appartenant à la société 2B2R, une copropriété a été instituée comprenant 26 lots dont la description est reprise sur l'attestation notariée qui demeure ci annexée.**

**Annexe 2 Attestation notariée  
Et copie acte acquisition avec  
règlement copropriété**

A ce jour, chaque lot est loué. Les baux sont ci annexés et les états des lieux réalisés lors des prises de jouissance sont remis ce jour aux cessionnaires qui le reconnaissent

**Annexe 3 : 12 Baux d'habitation -1 bail commercial**

Le cédant déclare que cet immeuble a toujours été entretenu pour demeurer en bon état et qu'il a dernièrement réalisé des travaux d'isolation pour un montant de 13 245.53€. La facture desdits travaux est ci annexée

**Annexe 4 Facture travaux isolation**

**Le cessionnaire déclare avoir parfaitement connaissance de cet immeuble, de son état, de ses conditions d'exploitation locative et dispense le rédacteur d'acte de tout renseignement complémentaire à son sujet. Il a d'ores et déjà été mis en possession des actes d'achat, des baux et des documents d'urbanisme.**

**Emprunts :**

A ce jour la société est débitrice de 2 emprunts bancaires, tous deux consentis par la caisse d'Epargne Midi Pyrénées, savoir :

- Un prêt immobilier référencé 4838072 / 13135 d'un montant initial de 700 000€ d'une durée de 20 ans et dont le montant du capital restant dû au 30 septembre 2025 s'élève à 412 908.85€ et garanti par la caution personnelle de Mr Christian ARAGNOUET
- Un prêt PGE référencé 140799E / 13135 d'un montant initial de 18 000€ d'une durée de 72 mois et dont le montant du capital restant dû au 30 septembre 2025 s'élève à 3044.04€

**Annexe 5 documentation bancaire  
Et confirmation CRD au 30/09/2025**

Malgré l'annonce du changement d'associés et de direction, la Caisse d'Epargne a confirmé maintenir ses concours bancaires renonçant ainsi à toute clause de déchéance du terme et a accepté de libérer Mr Christian ARAGNOUET de sa caution personnelle en contrepartie de celles de Mr et Mme ADOUE

**Annexe 6 Courriers banque  
concernant la renonciation à l'exigibilité anticipée  
et la levée de caution**

Le cessionnaire déclare qu'il a été mis en possession des documents bancaires relatifs à ces prêts et dispense le rédacteur d'acte de plus amples renseignements

**État hypothécaire :**

Les parties ont dispensé le rédacteur d'acte de lever un état hypothécaire.

Le Cédant déclare que le bien immobilier n'a été grevé d'aucune inscriptions ou privilèges, à l'exception d'un privilège de prêteur de deniers constitué le 26.01.2017. Dans l'hypothèse où d'autres inscriptions viendraient à figurer dans les 15 jours suivants la présente cession, le CEDANT s'engage à en apporter mainlevée.

**Annexe 5 : Contrat de prêt du 26.01.2017**

### **Diagnostic de performance énergétique**

Les diagnostics ont été portés à la connaissance du cessionnaire et demeurent ci annexés **Annexe 7 Diagnostics Maison du diag.**

### **Bilans comptables**

Les bilans comptables des 3 derniers exercices ont été communiqués et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été approuvés, étant rappelé que la société 2B2R relève de l'impôt revenu

**Annexe 8 Bilans des 3 derniers exercices**

## **II / AGREMENT DE LA CESSION**

Conformément à l'article 12 des statuts la présente cession n'impose pas de recourir à la procédure d'agrément la cession des parts de l'associé unique est libre

### **CECI EXPOSE, IL EST PASSE A L'ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES**

#### **CESSION DES PARTS**

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, au Cessionnaire, la pleine propriété des CENT (100) parts sociales de la Société 2B2R qui lui appartiennent numérotées de 1 à 100, aux cessionnaires à part égale savoir :

- Mr Jérôme ADOUE 50 parts numérotées de 1 à 50
- Mme Sophie ADOUE 50 parts numérotées de 51 à 100

lesquels, mariés sous le régime de la communauté de biens et apporteurs de deniers dépendant de leur communauté, se donnent mutuellement acte de l'avertissement prévu par l'article 1832-2 du Code civil, la qualité d'associé étant reconnue à chacun des époux.

## PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire devient le propriétaire des 100 parts cédées à compter de ce jour, en aura la jouissance et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves. En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit aux bénéfices à compter de ce jour.

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, et en application de l'article L213-1 3° du code de l'urbanisme, « les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société sont soumises à droit de préemption, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

**Or, la société 2B2R n'est pas une SCI**

## CONDITIONS GENERALES – REMISE DES PIÈCES

Le Cédant subroge le Cessionnaire dans tous ses droits et actions attachés aux parts cédées.

Il est précisé qu'il ne sera délivré aucun titre représentatif des parts cédées et que leur propriété résulte seulement des actes relatés en l'exposé qui précède.

Le Cessionnaire se conformera strictement aux clauses et conditions des statuts qu'il déclare parfaitement connaître.

Le Cessionnaire reconnaît avoir notamment reçu, avant ce jour :

- un exemplaire des statuts de la Société, à jour, certifiés conformes par le Gérant, le registre des assemblées générales
- les éléments de comptabilité de la Société concernant l'année en cours ainsi que les bilans et comptes de résultat des trois derniers exercices.

## PRIX – MODALITES DE PAIEMENT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix forfaitaire et définitif de **CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55 000€)** pour les CENT (100) parts sociales cédées

Mme et Mr ADOUE règlent ce montant par virement bancaire sur un compte CARPA ouvert au nom de Mr Christian ARAGNOUET.

**Dont quittance sous réserve de l'encaissement,**

## **DECLARATIONS DU CEDANT**

Le Cédant certifie l'exactitude à la date des présentes des déclarations décrites ci-après et atteste, qu'à sa connaissance, elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ou à induire en erreur le Cessionnaire.

### **Régularité de constitution - Documents sociaux et comptables**

La société 2B2R a été régulièrement constituée et se trouve à tous égards dans une situation régulière vis à vis des dispositions législatives et réglementaires qui la régissent.

Les livres comptables ainsi que tous les registres sociaux et plus généralement tous les documents relatifs au fonctionnement de la société ont été régulièrement tenus, mis à jour et sont tous en sa possession.

La société a obtenu, si nécessaire, toutes licences et autorisations nécessaires à son activité et l'ensemble de ces autorisations est et demeure en vigueur.

### **Titres de la société 2B2R**

Tous les titres de la société sont entièrement libérés.  
Aucun n'est grevé d'une charge quelconque.

### **Bilans et comptes sociaux**

Les comptes de la société 2B2R au 31/12/ 2024 ont été établis et ont été approuvés dans un procès-verbal de décisions de l'associé unique en date du 16 juin 2025.

Ils représentent fidèlement la situation financière de la société à la date du bilan.

### **Filiale**

La société n'a ni filiale ni participation.

La société ne détient pas de participation dans une société, un groupement ou une entreprise pouvant entraîner sa responsabilité indéfinie, solidaire ou non.

### **Engagements hors bilan - Prêts et emprunts - Conventions réglementées**

Il n'y a pas d'engagement hors bilan, notamment la société n'a donné sa caution ou sa garantie à aucune personne physique ou morale.

La société n'est pas actuellement débitrice d'autres sommes que celles correspondant aux dettes courantes encourues dans l'exercice normal de son activité depuis la date de clôture des comptes sociaux clos le 31/12/2024.

Il existe les deux emprunts bancaires visés en exposé.

### **Dépôts et cautionnements**

Les dépôts et cautionnements effectués ou consentis par la société correspondent exclusivement aux besoins de l'exploitation de son fonds de commerce.

### **Impôts et taxes**

Toutes les déclarations et états fiscaux que la société est légalement tenue de déposer ont été déposés en temps voulu auprès du Service des Impôts des Entreprises dont dépend la société par la société d'expertise comptable CEFAT.

Tous les impôts, taxes, taxe sur la valeur ajoutée, impôts indirects et, généralement, tous autres droits et taxes dus par la société ont été soit intégralement payés, soit correctement provisionnés dans ses comptes.

La société ne fait l'objet, à ce jour, d'aucun redressement fiscal et n'est partie à aucune procédure l'opposant à l'administration fiscale.

Toutes les déclarations et états que la société est légalement tenue de déposer auprès d'organismes tels que URSSAF, Caisses de retraite.... ont été déposées en temps voulu auprès des organismes intéressés.

Toutes les cotisations dues par la société ont été, soit intégralement payées, soit correctement provisionnées dans ses comptes.

### **Créances et dettes**

Les créances de la société qui figurent au bilan sont certaines, liquides et ont été provisionnées selon les règles comptables en vigueur. Aucune n'est sujette à demande reconventionnelle ou à compensation.

Les créanciers de la société ont été payés dans les délais convenus ; aucune prorogation d'échéance n'ayant été sollicitée.

### **Contrats divers**

Les principaux contrats conclus par la société 2B2R sont :

- Cabinet CEFAT (cabinet d'expertise comptable en charge de la comptabilité de la société) étant précisé qu'aucune lettre de mission n'a été régularisée.

- contrat de ménage Méga Services (87,79€ par mois)

Le Cédant a mis à la disposition du Cessionnaire lesdits contrats lequel précisera s'il entend les maintenir ou pas. Le Cessionnaire dispense le rédacteur de l'acte de les annexer aux présentes.

**Contrats de travail :** La société n'emploie aucun salarié

### **Procédures / Contentieux - Litiges en cours**

La société n'a aucun contentieux fiscal ou social en cours.

La société n'a aucun litige en cours.

### **Assurances**

La police d'assurance souscrite par la société correspond à la couverture normale des risques encourus dans l'exercice de son activité, savoir une police Multirisque immeuble 2, Rue Ramond-Contrat N° 256342120002 auprès de la compagnie GAN -Eddie BODIN EIRL, 41, Rue Carnot 64000 PAU. Ledit contrat préalablement communiqué au cessionnaire.

### Comptes bancaires

La société est titulaire de deux comptes bancaires auprès de la Caisse d'Epargne **Midi Pyrénées** compte **numéro 08004371894** et compte **N°08006557024**.

### Abonnements

La Société n'a contracté aucun contrat d'abonnement particulier autres que les contrats habituels nécessaires au fonctionnement de la société (téléphonie, EDF...) **à l'exception des contrats EDF - GDF et RED fibre optique concernant le locataire de l'appartement N°1bis.**

### Procédures collectives

La société n'a pas sollicité le bénéfice d'une mesure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Aucune action en responsabilité, en faillite, en comblement de passif ou en extension d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire n'a été engagée à l'encontre de la société.

## **GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF**

Le CEDANT consent une garantie selon les modalités ci-dessous au profit du CESSIONNAIRE, laquelle sera fondée sur le bilan arrêté au 31 décembre 2024, ci-après désignés les comptes de référence.

Dans le cadre de cette garantie, le CEDANT s'oblige irrévocablement, sous réserve des modalités fixées ci-après, à indemniser le CESSIONNAIRE de toute augmentation du passif et/ou insuffisance d'actif, cette augmentation de passif ou cette insuffisance d'actif s'appréciant par référence à l'actif et au passif tels qu'ils figurent dans les COMPTES DE REFERENCE, dès lors que le supplément de passif ou la diminution de l'actif en résultant aurait une cause ou une origine imputable à des faits, événements ou opérations antérieurs à la date des COMPTES DE REFERENCE et qui se révéleraient postérieurement à la date du Bilan de Référence.

Le passif nouveau pourra résulter notamment de l'exécution d'engagements hors bilan tels que cautions et avals donnés par la société dont les titres sont cédés ou être l'effet de redressements effectués par les administrations fiscales et sociales.

Il sera tenu compte des incidences que ce passif nouveau pourrait avoir le cas échéant sur la détermination du bénéfice imposable de la société.

En ce qui concerne le passif fiscal notamment, il est prévu que :

En cas de reprise par l'administration fiscale, sur des taxes, impôts ou autres passifs fiscaux qui ne seraient que provisoirement à la charge des sociétés, le passif correspondant n'aurait pas à être remboursé. En revanche, les majorations et intérêts de retard seraient à rembourser.

Les sommes qui seront dues, le cas échéant, au titre de la présente garantie seront minorées de toutes économies d'impôt pouvant résulter par exemple d'augmentations de charges...

Les sommes garanties seront retenues pour leur montant taxe comprise, sauf lorsque la TVA facturée sera récupérable par la société.

Il n'y aura pas lieu de tenir compte des passifs nouveaux et des absences ou insuffisances d'actifs au cas et dans la mesure où ils seraient remboursés en couverture de police d'assurances, étant toutefois précisé que dans le cas où la société serait tenue au paiement d'une franchise, cette dernière serait à la charge du CÉDANT.

D'une manière générale, seules les charges non déductibles seront retenues pour leur montant total.

Les sommes garanties comprendront le principal éventuellement majoré de toutes pénalités, majorations et intérêts de retard supportés par la société ainsi que de tous les frais de procédure et de défense liés à tout contentieux, arbitrage ou action en justice afférent aux sommes garanties et auxquels la société sera partie, tant en demande qu'en défense.

Il sera tenu compte des incidences fiscales qu'auront pour la société, les passifs nouveaux et les pertes d'actif. Il est convenu entre le CÉDANT et le CESSIONNAIRE que toute augmentation de valeur des actifs garantis ou réduction des passifs garantis viendra compenser, à due concurrence, les éventuelles insuffisances d'actif ou excédents de passif pendant la période de garantie. Il sera en effet dressé une balance annuelle sur cette compensation de telle sorte que le CÉDANT ne soit tenu au reversement que si le solde « net » s'avérait négatif. Le solde bénéficiaire de la période précédente, s'il en existe un, au profit du CÉDANT, sera reporté sur la période suivante.

Afin de pouvoir faire valoir ses droits dans le cadre de la présente garantie, le Bénéficiaire devra aviser le Garant de la survenance de tout événement susceptible de mettre en cause la responsabilité du Garant au titre des présentes, et notamment de toute vérification ou réclamation fiscale et/ou sociale, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, envoyée à son adresse personnelle, dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date à laquelle le Bénéficiaire aura eu connaissance de la survenance d'un tel événement.

Le Garant devra, dans les 30 jours de la réception d'une telle notification, et par lettre recommandée avec avis de réception adressée au Bénéficiaire :

- soit déclarer son intention d'accepter la réclamation et de réparer consécutivement le préjudice en résultant pour le Bénéficiaire ou la SOCIETE, dans les conditions définies aux présentes ;
- soit déclarer au Bénéficiaire qu'il entend contester ladite réclamation et suivre le déroulement de la procédure intentée à ce titre contre la SOCIETE.

A défaut d'avoir notifié ses intentions au Bénéficiaire dans les conditions ci-dessus précisées, le Garant sera réputé avoir accepté la réclamation et la demande d'indemnisation ainsi formulée par le Bénéficiaire.

En cas de contestation, le Garant aura la direction des litiges et/ou procès afférents à la réclamation et fera le nécessaire, à ses frais exclusifs, pour assurer la défense, négocier ou transiger.

Il pourra se faire assister des conseils de son choix.

Il disposera dans ce cadre d'un plein et libre accès aux locaux, dossiers, documents, et pièces de toute nature, relatifs à ladite réclamation et aux litiges et/ou procès en découlant.

Le Bénéficiaire et/ou la SOCIETE auront la faculté de suivre les négociations et/ou le déroulement de la procédure et de participer à l'élaboration des argumentations à développer, en se faisant assister à cette fin par les conseils de leur choix, dont les honoraires resteront à leur charge exclusive.

Il est en tout état de cause convenu que le Garant aura l'obligation dans le cours des négociations et de la procédure :

- de tenir compte des intérêts du Bénéficiaire et de ceux de la SOCIETE ;
- de limiter la conduite de la procédure aux réclamations concernant la seule période et les seuls fondements sur lesquels leur responsabilité serait susceptible d'être engagée dans le cadre des présentes ;
- de fournir en temps voulu et le cas échéant, toutes les garanties, consignations et paiements nécessaires, soit à l'obtention de délais, soit à l'exécution de toutes procédures et ce jusqu'à leur règlement définitif, de telle sorte que ni le Bénéficiaire, ni la SOCIETE ne soient tenus d'aucune obligation à ce titre. A défaut, le Bénéficiaire pourrait reprendre, aux frais du Garant, le contrôle exclusif de la procédure en cours.

Il est convenu que le présent engagement du Garant est conditionné au fait qu'il aura été informé, associé ou il lui aura été proposé d'être associé, au suivi de tout évènement et à toute décision, négociation, instance ou procédure pouvant entraîner la mise en jeu de la présente garantie

En tout état de cause, il ne pourra être transigé avec aucune administration, ni avec aucun demandeur, pour un acte, fait ou évènement susceptible de causer une indemnisation du Bénéficiaire en vertu de la présente garantie, sans avoir sollicité l'accord préalable et écrit du Garant.

L'indemnisation due par le Garant en vertu de la présente garantie devra être payée au Bénéficiaire ou à la SOCIETE dans un délai maximum de 30 jours à compter de la décision judiciaire, arbitrale ou administrative définitive ou d'un accord amiable conférant un caractère définitif à la réclamation concernée.

Tout retard de paiement obligera le Garant à régler au Bénéficiaire, sans mise en demeure préalable, un intérêt de retard au taux de 3 % par an.

Dans le cas où l'engagement d'information ou les modalités de mise en œuvre de la garantie indiquées ci-dessus ne seraient pas respectées, le Garant sera totalement dégagé de son obligation de paiement de l'indemnisation due en vertu de la présente garantie pour l'évènement en cause

Toute notification ne sera valablement faite entre les parties qu'à leur adresse figurant en tête des présentes. En conséquence, celle qui n'aurait pas été notifiée à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire son changement d'adresse, serait valablement saisie au regard des présentes, de toute réclamation ou demande d'exécution de la garantie ci-dessus, adressée à son dernier domicile connu en vertu des présentes.

La présente garantie **ne** bénéficiera **pas aux** cessionnaires successifs des titres de la société 2B2R pendant la durée stipulée de la garantie.

Les indemnités versées par le CÉDANT au titre de la présente garantie constitueront, pour ce dernier et à due concurrence, une réduction du prix de cession des titres cédés. Le défaut d'exercice partiel ou total de l'un quelconque des droits résultant des stipulations de la présente garantie ne pourra en aucun cas être considéré comme valant renonciation au bénéfice de ce droit pour l'avenir, ou à tout autre droit résultant de ladite garantie.

### **SEUIL DE DECLENCHEMENT**

Il est prévu que la présente garantie ne sera mise en jeu que si les sommes dues au titre de cette dernière s'élevaient à un montant supérieur à 500 euros.

Au cas où le montant des sommes dues et cumulées excèderait ce seuil, le CÉDANT serait redevable de la totalité des sommes dues au titre des présentes garanties à compter du 1er euro.

### **DUREE DE LA GARANTIE**

La présente garantie est consentie et restera valable pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de cession définitive en ce qui concerne les matières autres que fiscales, douanières et sociales et pour une durée de trois (3) années plus l'année en cours à la date de l'acte définitif de cession pour les matières fiscales, douanières et sociales.

Si par cas, il existait une procédure en cours au jour de la date de fin de la garantie, cette dernière continuerait le temps du règlement définitif de cette procédure.

Passé ces délais, aucune mise en jeu de la présente garantie ne pourra être notifiée par le Cessionnaire qui sera déchu de son droit à formuler une réclamation à l'égard du Cédant en vertu de la présente garantie.

### **PLAFONNEMENT**

La présente garantie sera plafonnée à la somme de cinq mille quatre cents (5 400) euros. Le plafond sera dégressif de la manière suivante :

- du jour de la cession définitive au 31/12/2026 : 5400
- du 01/01/2027 au 31/12/2027 : 3600
- du 01/01/2028 au 31/12/2028 : 1800

### **GARANTIE DE LA GARANTIE**

En garantie de la garantie, le Cédant laissera en séquestre CARPA les sommes susvisées

## **ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales cédées constituent la propriété du cédant pour les avoir souscrites lors de la constitution de la société.

## **DECLARATIONS GENERALES**

### 1- Le Cédant et le Cessionnaire déclarent :

- qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet 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 ;

- et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

## 2- Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou à des saisies ;

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement ;

- et que la société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en état de cessation des paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficultés ou de redressement

### **CAUTIONNEMENTS DONNES PAR LE CEDANT**

Le cédant confirme sous son entière et exclusive responsabilité qu'il n'a pas donné de cautions personnelles au profit de la société, autre que celle pour laquelle il a été substitué, et qu'il n'y a donc pas lieu de lever une quelconque garantie. Il décharge le rédacteur d'acte de toute responsabilité à ce titre et fait son affaire personnelle de toute difficulté afférente à d'éventuelles garanties données au profit de la société.

### **OBLIGATIONS DECLARATIVES**

Afin de répondre aux obligations déclaratives instituées par l'article 119 de la loi de finances 2024, codifié à l'article 726 B III du CGI, il est indiqué que :

1° la société objet des présentes n'est pas une société mentionnée à l'article 1655 ter ;

2° Les participations cédées confèrent au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 ;

3° Le cessionnaire a acquitté ou s'engage à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale, en précisant, le cas échéant, leur montant.

Mr Christian ARAGNOUET était titulaire, au 10 juin 2025, d'un compte courant d'associé d'un montant de 355 451,07€, montant certifié par l'Expert-comptable de la société.

#### **Annexe 9 attestation expert-comptable compte courant**

Ledit compte courant s'élève, à ce jour, à la somme de 345 451,07€, à la suite du remboursement de la somme de 10 000,00€ intervenu le 21.06.2025.

De manière concomitante à la présente cession, ledit compte courant est remboursé à Mr Christian ARAGNOUET par la société elle-même.

### DEMISSION DU GERANT

Mr Christian ARAGNOUET gérant actuel de la société 2B2R déclare démissionner de ses fonctions ce jour.

### NOMINATION DES NOUVEAUX GERANTS

Seront nommés gérants de la société,

**Monsieur Jérôme ADOUE**

Né le 11 juillet 1976 à SAINT ETIENNE (42)

De nationalité française

**Et**

**Madame Sophie, Christine CONDE épouse ADOUE**

Née le 6 octobre 1979 à SAINT GAUDENS (31)

De nationalité française

Demeurant ensemble 95 B CHEMIN PANIAOU - 64530 GER

à compter de ce jour, pour une durée illimitée.

Ils exerceront leurs fonctions dans le cadre des dispositions légales et statutaires et décident conformément à l'article L. 223-18 du code de commerce, de supprimer la mention du nom de l'ancien gérant, dans les statuts.

### DECLARATIONS FISCALES

**Enregistrement :**

En vertu de l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts, les droits de cession de droits sociaux sont dus au taux de 5%, exigibles lors de l'enregistrement de la présente cession devant intervenir dans le mois des présentes.

**Soit 55 000 x 5 % = 2750 euros**

**PLUS-VALUES**

Le Cédant déclare faire son affaire des déclarations en lien avec la plus-value consécutive à la présente cession

**REGIME FISCAL**

La présente cession de parts ne remet pas en question le régime fiscal de la société.

En effet, les cessionnaires confirment qu'ils entendent maintenir le régime fiscal actuel et déclarent **conformément aux dispositions de l'article 239 Bis AA du Code général des impôts que la société opte pour le régime d'imposition des sociétés de personnes.**

**Ainsi, la présente cession et le fait que la société devienne pluripersonnelle ne modifient en rien le régime fiscal applicable à la société, lequel demeure donc le régime des sociétés de personnes.**

**En effet conformément à l'article [239 bis AA](#) du Code Général des Impôts, les cessionnaires d'un commun accord décident d'opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes.**

Les associés déclarent que les conditions légales sont réunies savoir :

- La société exerce une activité de location meublée
- La société est formée uniquement entre conjoints et parents en ligne directe (enfants, parents, grands-parents, etc.), et chacun des associés est directement uni aux autres soit par des liens de parenté directe ou collatérale jusqu'au deuxième degré, soit par le mariage, soit encore par un Pacs

### **FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales et dépôt et de publicité. Aussi, la société intervenant aux présentes, elle se déclare parfaitement informée de la présente cession qui lui est donc opposable.

### **DÉCHARGE**

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix des parts cédées, 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 ne soit intervenu ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce 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 connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives, déclarées entête des présentes.

## FRAIS

Chacune des parties supportera et réglera les honoraires et frais de ses conseils respectifs. Les frais et droits concernant la modification des statuts seront supportés par la Société.

## DECLARATION DE SINCERITE

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

## ANNEXES

Les annexes (dont la liste est donnée ci-après) forment un tout indivisible avec le présent acte de cession, à savoir :

**Annexe 1 K bis et statuts**

**Annexe 2 Attestation notariée, acte acquisition et copropriété**

**Annexe 3 Baux**

**Annexe 4 Facture travaux isolation**

**Annexe 5 documentation bancaire et confirmation CRD au 30/09/2025**

**Annexe 5 bis : Contrat de prêt du 26.01.2017**

**Annexe 6 Courriers banque concernant la renonciation à l'exigibilité anticipée et la levée de caution**

**Annexe 7 Diagnostics Maison du diag.**

**Annexe 8 : bilans des 3 derniers exercices**

**Annexe 9 : justificatif compte courant**

## ACTE ELECTRONIQUE DEMATERIALISE

Le rédacteur d'acte a communiqué un projet d'acte par courriel aux parties en les invitant à lire le projet transmis avec grande attention.

Préalablement à la mise en place de la signature électronique, les parties ont été invitées pour chacune d'elles à formuler leurs dernières observations et/ou interrogations avant de recueillir leurs signatures sur ledit acte au moyen d'un procédé de signature électronique, à la date mentionnée ci-après.

Maître Marlène LAMOURE atteste et certifie que l'identité complète des Parties dénommées dans le présent acte, tel qu'indiquée à la suite de leurs noms, a été régulièrement justifiées à la vue de certificats d'immatriculation et de copies de pièces d'identité, ainsi que leur capacité.

En raison de cette vérification, la signature pouvant intervenir à la fois en distanciel et en présentiel, une simple vérification par l'envoi de la signature électronique sur l'adresse email de chaque signataire sera requise ou à défaut sur l'adresse email communiquée par le signataire s'il n'en possédait aucune.

## **SIGNATURE ELECTRONIQUE DOCUSIGN**

De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties :

(a) reconnaissent que le Protocole est conclu sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en place par DocuSign garantissant le lien entre chaque signature avec le protocole auquel il s'attache, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;

(b) reconnaissent que le protocole a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposée ;

(c) reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du protocole par le service DocuSign ([www.docusign.com](http://www.docusign.com)) ;

(d) reconnaissent que (a) l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque le protocole signé électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que (b) ce procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil ; et

(e) s'entendent pour désigner IBOS (France) comme lieu de signature.

FAIT le 14/10/2025

### **Le CEDANT**

Signé par :

**CHRISTIAN ARAGNOUET**

183992C5E60646D...

### **Les CESSIONNAIRES**

DocuSigned by:

8D388B0A594B42E...

Signé par :

9CBAE80F2B0E4B5...

### **La SOCIETE 2B2R, nouvellement détenue**

DocuSigned by:

8D388B0A594B42E...

Signé par :

9CBAE80F2B0E4B5...