
PROTOCOLE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

EN DATE DU 5 JUILLET 2025

ENTRE

Muriel GRILLOT
(en qualité de Cédant)

ET

Valentine GERAUD
(en qualité de Cessionnaire)

EN PRESENCE DE

AAG REAL ESTATE

Portant sur les parts sociales de la Société AAG REAL ESTATE

Paraphes	AAG	MA	VG
----------	-----	----	----

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- (1) **Madame Muriel GRAILLOT**, né le 4 juin 1965 à Chaumont (52), de nationalité française, demeurant 63, avenue de Luynes à Lésigny (77150), veuve ALAGAPIN ;

Ci-après dénommée le « **Cédant** »

- (2) **Madame Valentine GERAUD**, née le 21 janvier 1986 à L'Hay-Les-Roses, de nationalité française, demeurant 13, rue Foucault, Bâtiment C, à Clichy (92110)

Ci-après dénommé le « **Cessionnaire** »

EN PRESENCE DE :

- (3) **AAG REAL ESTATE**, Société Civile Immobilière, au capital de 10.000,00 euros, dont le siège social est sis 27, rue Paul Lafargue, 94270 LE KREMLIN-BICETRE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro d'identification unique 919 185 561, représentée par son Gérant, Monsieur Aïley ALAGAPIN, dûment habilité aux fins des présentes ;

Ci-après dénommé la « **Société** »

Le **Cédant**, le **Cessionnaire** et la **Société** étant, ci-après, dénommés ensemble les « **Parties** » et séparément une « **Partie** ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (A) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 10 septembre 2022, il a été constitué la société AAG REAL ESTATE, Société Civile Immobilière, au capital de 10.000,00 euros, dont le siège social est sis 27, rue Paul Lafargue, 94270 Le Kremlin-Bicêtre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro d'identification unique 919 185 561 (la « **Société** »).
- (B) Il résulte de l'article 2 des statuts de la Société AAG REAL ESTATE que celle-ci a pour objet : l'acquisition, l'administration, gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la vente de tous immeubles, et généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus sous la seule réserve du maintien du caractère civil de cet objet.

Paraphes	<i>AAG</i>	<i>MA</i>	<i>VO</i>
----------	------------	-----------	-----------

- (C) Le capital social de la Société est de 10.000,00 euros, divisé en 100 parts sociales de cent euros de valeur nominale chacune, réparties comme suit :
- Monsieur Aïley ALAGAPIN, à concurrence de 95 parts sociales numérotées 1 à 95 ;
 - Madame Muriel GRAILLOT veuve ALAGAPIN, à concurrence de 5 parts sociales numérotées 96 à 100 ;
- (D) Madame GRAILLOT a manifesté sa volonté de céder l'intégralité de sa participation dans le capital social de la Société AAG REAL ESTATE, tandis que Madame Valentine GERAUD a manifesté sa volonté d'en faire l'acquisition.
- (E) Afin de formaliser leurs accords, les Parties ont décidé de régulariser la présente convention (ci-après, le « **Protocole de Cession** »).
- (F) Les Parties rappellent expressément que, conformément aux dispositions de l'article 1110 du Code civil, elles ont disposé du temps nécessaire et ont pu utilement s'échanger toute information et tout document utile et négocier les termes du présent Protocole de Cession et que ses dispositions constituent le reflet de leur volonté et de leur commune intention. Le présent Protocole de Cession constitue donc un contrat de gré à gré conformément au texte susvisé.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

Sauf précision contraire et sans préjudice des autres définitions pouvant figurer dans le présent Protocole de Cession, les termes et expressions qui suivent auront, toutes les fois qu'ils débiteront par une majuscule dans le présent pacte, qu'ils soient employés au singulier ou au pluriel, au masculin ou au féminin, la signification qui leur est donnée ci-après.

« Cédant »	Désigne la personne visée au point (1) dans la comparution des Parties du Protocole de Cession.
« Cession »	A le sens qui lui est donné à l' Article 2 des présentes.
« Cessionnaire »	Désigne la personne visée au point (2) dans la comparution des Parties du Protocole de Cession.
« Part(s) Sociale(s) Cédée(s) »	A le sens qui lui est donné à l' Article 2 des présentes.

Paraphes			
----------	---	---	---

« Prix de Cession »	A le sens qui lui est donné à l' Article 3 des présentes.
« Protocole de Cession »	A le sens qui lui est donné au paragraphe (E) du préambule de la présente convention.
« Société » non suivi d'une dénomination sociale	Désigne la personne visée au point (3) dans la comparution des Parties du Protocole de Cession.

Les titres des Articles sont utilisés uniquement à titre indicatif et n'affecteront en aucun cas l'interprétation du présent Protocole de Cession.

La computation des délais prévus sera effectuée conformément aux articles 640 à 642 du Code de procédure civile, sauf disposition expresse contraire.

Toute référence à une disposition légale ou réglementaire s'entend d'une référence à une disposition légale ou réglementaire telle qu'en vigueur à la date des présentes.

Toute référence du Protocole de Cession à un accord, une convention ou un contrat devra s'entendre de cet accord, convention ou contrat tel qu'éventuellement modifié.

Le Préambule et les Annexes font partie intégrante du Protocole de Cession et sont dotés de la même force juridique que les autres stipulations du Protocole de Cession.

Toute référence du Protocole de Cession au Préambule, à un Paragraphe, un Article ou une Annexe devra s'entendre comme une référence au préambule, à un paragraphe, un article ou une annexe du Protocole de Cession.

2. **OBJET : CESSION**

Par les présentes, le Cédant cède, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et celles expressément prévues aux termes du présent Protocole de Cession, au Cessionnaire qui l'accepte, la pleine propriété des cinq (5) parts sociales qu'il détient dans la Société (la/les « **Part(s) Sociale(s) Cédée(s)** »), moyennant le versement par le Cessionnaire du Prix de Cession fixé à l'**Article 4** (la « **Cession** »).

Les Parts Sociales Cédées sont celles numérotées de 96 à 100.

Les Parts Sociales Cédées sont des parts sociales de la Société de cent (100,00) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et inscrites au nom du Cédant sur un registre tenu par la Société.

Paraphes	<i>AK</i>	<i>MA</i>	<i>VG</i>
----------	-----------	-----------	-----------

3. ORIGINE DE PROPRIETE

Le Cédant déclare être régulièrement et valablement plein propriétaire des Parts Sociales Cédées pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société, conformément aux dispositions des articles 6 et 7 des statuts constitutifs en date du 10 septembre 2022, tels que régulièrement déposés au Greffe du Tribunal de commerce de Créteil.

4. PRIX DE CESSION

La Cession est consentie et acceptée moyennant le versement par le Cessionnaire au Cédant de la somme forfaitaire et définitive de **cinq cent euros (500,00) euros** (le « **Prix de Cession** »), soit **cent (100,00) euros** par Part Sociale Cédée.

Le Prix de Cession est payé comptant en totalité ce jour par remise en espèces directement entre les mains du Cédant.

Le Cédant reconnaît expressément avoir reçu ce jour, en numéraire, la totalité du Prix de Cession et en donne quittance définitive et irrévocable au Cessionnaire, sans réserve ni contestation possible.

En conséquence de ce paiement, le Cédant donne bonne et valable quittance au Cessionnaire du complet règlement du Prix de Cession

Le Prix de Cession a été déterminé, d'un commun accord entre les Parties, sur la base d'un ensemble d'éléments, au nombre desquels figurent les derniers comptes sociaux de la Société et l'état de son patrimoine au jour des présentes.

5. TRANSFERT DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUISSANCE

La Cession est parfaite, ferme, définitive et irrévocable à la date de signature des présentes, de sorte que la régularisation du présent Protocole de Cession emporte transfert de la pleine propriété des Parts Sociales Cédées au profit du Cessionnaire.

Le Cessionnaire est donc subrogé, à compter de ce jour, dans tous les droits et obligations du Cédant afférents aux Parts Sociales Cédées, sans exception ni réserve.

Le Cessionnaire jouit à compter de ce jour de tous les droits attachés à la qualité d'associé.

6. EFFETS DE LA CESSION

De convention expresse, les Parties conviennent que le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes, acomptes sur dividendes, distributions, attributions au titre des Parts Sociales Cédées qui viendraient à être décidées à compter de la signature des présentes ou qui viendraient à être mis en paiement à compter de ce jour.

Paraphes	AAG	UA	VG
----------	-----	----	----

Le Cessionnaire est investi à compter de ce jour, de l'ensemble des droits financiers et politiques qui lui sont reconnus tant par la loi et les règlements que par les dispositions statutaires de la Société en l'état de leur dernières version enregistrée au Greffe du Tribunal de commerce dont dépend la Société.

Conformément aux dispositions statutaires de la Société, la présente Cession entraîne de plein droit (sans formalité aucune) adhésion du Cessionnaire aux statuts de la Société en l'état de leur dernière version enregistrée au Greffe du Tribunal de commerce dont dépend la Société, sans réserve ni exception aucune. Le Cessionnaire déclare et garantit avoir, préalablement à la présente Cession, pris entièrement connaissance des statuts de la Société dans leur intégralité. A l'instar des associés existants, le Cessionnaire devient ainsi, à compter de ce jour, partie à part entière du contrat de société formé par les statuts susvisés de la Société dont les dispositions lui sont entièrement applicables et opposables tant à l'égard de la Société, du Cédant, que des autres éventuels associés de la Société présents ou futurs. A compter de ce jour, le Cessionnaire jouit ainsi de tous les droits qui lui sont reconnus par les statuts de la Société et est tenu de toutes les obligations, de quelque nature qu'elles soient, incombant aux associés de la Société.

7. GARANTIES

Le Cédant déclare que les Parts Sociales Cédées sont libres de toute sûreté, nantissement et ne sont grevées d'aucune garantie. En outre, il n'a été conféré aucun droit de quelque nature que ce soit sur les Parts Sociales Cédées à un tiers susceptible de lui donner immédiatement ou à terme des droits quelconques sur celles-ci.

Plus généralement, le Cédant garantit que les Parts Sociales Cédées sont libres de tout acte de disposition ou promesse antérieurs au présente Protocole de Cession et que la présente Cession n'entre en contradiction avec aucun acte juridique ou promesse conclu avec un tiers.

8. COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Il est rappelé que dans le l'hypothèse où le Cédant serait titulaire d'un compte courant d'associé créateur inscrit dans les livres de la Société, la présente Cession n'emporte pas transfert de plein droit au Cessionnaire dudit compte courant.

Le Cédant en demeure titulaire avec tous les droits et obligations en résultant, notamment celui d'en demander le remboursement.

9. AGREMENT PREALABLE – DROIT DE PREEMPTION

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts de la Société, la présente Cession a dûment et préalablement fait l'objet d'un agrément donné par la collectivité des associés aux termes d'un acte constatant les décisions unanimes des associés, dont la copie est annexée aux présentes.

Paraphes	<i>AA</i>	<i>MA</i>	<i>VG</i>
----------	-----------	-----------	-----------

En tant que de besoin, la Société, appelée à concourir au présent Protocole de Cession, confirme avoir bien reçu du Cédant une notification du projet de cession.

10. OPPOSABILITE DE LA CESSION A LA SOCIETE

En tant que de besoin, la Société intervient au présent acte pour recevoir les engagements souscrits par les Parties et confirmer que lui est parfaitement opposable la Cession intervenue. Elle dispense ainsi les Parties d'effectuer les formalités prévues à l'article 13 des statuts, reconnaissant que la présente Cession lui est parfaitement opposable.

11. DECLARATIONS DES PARTIES

12.1 Déclarations du Cédant

Le Cédant déclare que :

- Il est une société de droit français légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française et que son représentant légal a tous pouvoirs et qualités pour pouvoir signer et exécuter le Protocole de Cession et ses suites ;
- La signature et l'exécution du Protocole de Cession ont été valablement autorisées par les organes compétents du Cessionnaire (s'il est une personne morale) et n'entraînent, ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de tous contrats ou actes auxquels il est partie et le Protocole de Cession n'est contraire à aucune disposition desdits contrats ou actes ;
- Aucune instance n'est en cours ou, à la connaissance du Cessionnaire, sur le point d'être intentée contre lui, qui aurait pour effet d'empêcher ou d'interdire la réalisation des opérations prévues au présent Protocole de Cession.
- Il détient la pleine propriété des Parts Sociales Cédées et qu'elles sont libres de tout gage, nantissement, sûretés et plus généralement de toute restriction légale ou conventionnelle ;
- Le transfert de propriété des Parts Sociales Cédées au profit du Cessionnaire ne contrevient à aucune dispositions statutaire, légale, réglementaire ou contractuelle, ni à aucune décision de justice.

12.2 Déclarations du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare que :

- Il est une société légalement constituée ou en cours de constitution et en situation régulière au regard de la loi française et son représentant légal a tous pouvoirs et qualités pour pouvoir signer et exécuter le Protocole de Cession ;

Paraphes	AAG	MA	VCS
----------	-----	----	-----

- La signature et l'exécution du Protocole de Cession ont été valablement autorisées par les organes compétents du Cessionnaire (s'il est une personne morale) et n'entraînent, ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de tous contrats ou actes auxquels il est partie et le Protocole de Cession n'est contraire à aucune disposition desdits contrats ou actes ;
- Aucune instance n'est en cours ou, à la connaissance du Cessionnaire, sur le point d'être intentée contre lui, qui aurait pour effet d'empêcher ou d'interdire la réalisation des opérations prévues au présent Protocole de Cession.

12. NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Toutes les notifications et autres communications faites au titre du Protocole de Cession ou en relation avec celui-ci devront être soit (i) remises en main propre contre récépissé daté et signé, soit (ii) envoyées par lettre recommandée avec avis de réception ou (iii) envoyées par tout service de courrier international délivrant un avis de réception (à titre d'exemple, Fedex ou DHL), à la Partie concernée à l'adresse mentionnée en comparution des présentes, sauf modification.

13. AFFIRMATION DE SINCERITE – DECHARGE DU REDACTEUR

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent Protocole de Cession 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.

En outre, les Parties déclarent et reconnaissent que leur conseil a attiré leur attention et reçu une information complète et exhaustive sur les conséquences résultant du présent Protocole de Cession ou de toute documentation associée, notamment en matière fiscale et sociale.

Elles renoncent en conséquence à tous recours contre leurs conseils et les décharge de toute responsabilité au titre du présent Protocole ou de toute documentation associée, qui est le résultat de leurs libres négociations et discussions.

14. DROITS D'ENREGISTREMENT

Parties déclarent que la présente Cession porte sur les parts sociales d'une société civile immobilière dont les actifs sont ou ont été principalement composés de biens et/ou droits immobiliers et qu'en conséquence elle entre dans les prévisions de l'article 726, 1-2° du Code Général des Impôts.

Paraphes	AAG	NA	VG
----------	-----	----	----

15. STIPULATIONS DIVERSES

16.1 Frais

Chacune des Parties supportera seule la charge de l'ensemble des frais qu'elle a engagés pour la défense de ses intérêts et la rédaction du présent Protocole de Cession.

16.2 Modification(s)

Le présent Protocole de Cession ne pourra être modifié que par un document écrit signé par les Parties.

16.3 Nullité(s)

Le fait qu'une clause ou stipulation quelconque du présent Protocole de Cession devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra pas remettre en cause la validité, la légalité, l'opposabilité ou l'applicabilité des autres stipulations.

Dans l'hypothèse où une telle nullité, inopposabilité, caducité, illégalité ou inapplicabilité serait prononcée, les Parties se rapprocheraient afin de convenir d'une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation frappée d'invalidité.

16.4 Confidentialité

Le présent Protocole de Cession est confidentiel et chacune des Parties s'engage à ne pas révéler, directement ou indirectement, à quiconque (sous réserve de leurs conseils soumis à une obligation de secret professionnel) son existence ou son contenu sans l'accord préalable exprès des autres Parties, sauf s'il s'agit de divulgations :

- (i) obligatoires en vertu de la loi, d'une décision de justice ou d'une décision administrative ;
- (ii) rendues nécessaires pour la bonne exécution du Protocole de Cession ;
- (iii) d'informations devenues publiques (autrement qu'en raison d'une violation de ce Protocole de Cession) ;
- (iv) nécessaires à la réalisation de la Condition Suspensive ;
- (v) réalisées au profit des conseils financiers, comptables, juridiques ou bancaires des Parties ;

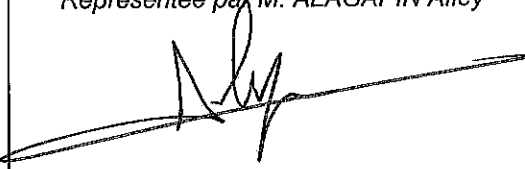
Paraphes	AAG	MA	VB
----------	-----	----	----

16. DROIT APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

Le présent Protocole de Cession est régi par et sera interprété conformément au droit français.

Tout litige relatif à la validité, à l'exécution ou à l'interprétation du présent Protocole de Cession sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux de Créteil.

Fait à Ferrolles-Attilly, en cinq (5) exemplaires originaux, le 05 juillet 2025.

Madame Muriel ALAGAPIN 	Madame Valentine GERAUD 
La SCI AAG REAL ESTATE <i>Représentée par M. ALAGAPIN Aïley</i> 	

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT

NANTERRE

Le 13/10/2025 Dossier 2025 00057282, référence 9214P03 2025 A 04909

Enregistrement : 25 € Penalités : 3 €

Total liquidé : Vingt-huit Euros

Montant reçu : Vingt-huit Euros




Cheikh DIOF
Agent des Finances Publiques

Paraphes	AAG	ALA	VG
----------	-----	-----	----