

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Célya Escudier, née le 27/06/1998 à Évry-Courcouronnes (91000), de nationalité française, demeurant 33 Rue Edouard Giresse 47180 Meilhan-sur-Garonne, célibataire,

Ci-après le « **Cédant** »,
d'une part,

ET

Monsieur Pascal Dubois, né le 29/06/1957 à Chalon-sur-Saône (71100), de nationalité française, demeurant 11 Rue de la République 17310 Saint-Pierre-d'Oléron, célibataire,

Ci-après le « **Cessionnaire** »,
D'autre part,

Ci-après individuellement la « **Partie** » et collectivement les « **Parties** »,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Aux termes des statuts en date du 07/11/2023, les « **Statuts** », à Paris, il a été créée une société civile immobilière S.C.I IMMO Dubois & Escudier au capital de 100 euros ayant son siège social au 60 rue François 1er 75008 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 981532518, la « **Société** ».

Le capital social de la Société est divisé en cent (100) parts sociales et réparti comme suit :

- Monsieur Adrien Dubois, né le 23/10/1995 à Troyes (10000), de nationalité française, demeurant 33 Rue Edouard Giresse 47180 Meilhan-sur-Garonne, titulaire de 50 parts sociales en pleine propriété
- Madame Célya Escudier, née le 27/06/1998 à Évry-Courcouronnes (91000), de nationalité française, demeurant 33 Rue Edouard Giresse 47180 Meilhan-sur-Garonne, titulaire de 50 parts sociales en pleine propriété

Les comptes annuels de la Société n'ont jamais été approuvés en décision collective des Associés

Par les présentes, ci-après l' « **Acte** », les Parties souhaitent définir les termes et conditions applicables à la cession des dix (10) parts sociales de la Société détenues par le Cédant, ci-après les « **Parts sociales** ».

Article 1 - Objet de l'Acte

Le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, au Cessionnaire, qui accepte, la pleine propriété des Parts sociales, ci-après la « **Cession** ».

Article 1 bis - Propriété des Parts sociales

Les Parts sociales constituent un bien propre du Cédant, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport effectué lors de la constitution de la Société.

Article 2 - Transfert de propriété - Jouissance

Le Cessionnaire sera propriétaire des Parts sociales et en aura la jouissance à compter du 10/10/2025, ci-après la « **Date de Cession** ».

Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Parts sociales à compter de la Date de Cession.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à tous les dividendes qui seront mis en distribution sur les Parts sociales à compter de la Date de Cession.

Article 3 - Stipulations financières

3.1 Prix

La Cession est consentie et acceptée moyennant le prix de dix (10) euros pour les Parts sociales, soit un (1) euros par part sociale, ci-après le « **Prix** ».

3.2 Modalités de paiement

Le Prix est payé comptant à la Date de Cession au moyen de la remise par le Cessionnaire au Cédant d'un paiement en espèces. Le Cédant lui en donne bonne et valable quittance.

3.3 Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, en application de l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que l'Acte exprime l'intégralité du Prix.

Article 4 - Conditions de réalisation de la Cession

Conformément à l'Article 11 des Statuts, le 10/10/2025, les Associés ont autorisé la Cession, agréé le Cessionnaire en qualité de nouvel associé, et autorisé la modification des statuts en substituant le Cessionnaire au Cédant, dans les limites des présentes, sous condition suspensive de la réalisation de la Cession et de la signification de la Cession à la Société dans les conditions définies ci-après au sein de l'Article "Formalités de publicité".

Article 5 - Déclarations réciproques

5.1 Déclarations du Cédant

Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des Parts sociales, 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 de saisies ;
- que les Parts sociales sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement,
- qu'il n'a consenti à qui que ce soit d'autre que le Cessionnaire, ni promesse de vente, ni priorité d'achat, ni nantissement ou droit réel sur les Parts sociales dont il certifie pouvoir librement disposer,
- et que la Société n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

5.2 Déclarations réciproques du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent, chacun pour ce qui le concerne :

- qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites,
- qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure collective ni n'est susceptible de l'être en raison de sa profession ou fonction, ni n'est en état de cessation des paiements ou déconfiture ;
- qu'il est résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 6 - Remise des pièces

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- (i) un exemplaire des Statuts, dont il avait déjà eu connaissance, à jour et certifié conforme par la Gérance et
- (ii) un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la Société S.C.I IMMO Dubois & Escudier dont les Parts Sociales sont cédées.

Article 7 - Formalités de publicité - Enregistrement

7.1 Formalités de publicité

La Cession sera signifiée à la Société conformément aux dispositions de l'Article 1690 du Code civil.

La Gérance de la Société se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité.

7.2 Enregistrement

L'enregistrement des présentes sera effectué dans un délai d'un mois à compter de ce jour.

La Société est à prépondérance immobilière.

Le Cédant déclare que la Société est une société immobilière d'attribution transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts.

Le Cédant déclare que les Parts sociales cédées ne confèrent au Cessionnaire aucun droit, direct ou indirect, à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts.

Article 8 - Frais

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

Article 9 - Loi applicable - Résolution des litiges

L'Acte est soumis à la loi française.

En cas de difficulté sur l'interprétation, l'exécution ou la validité de l'Acte, les Parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable, dans un délai de deux (2) mois à compter de sa survenance. Toutefois, cette stipulation ne fait pas obstacle à l'exercice d'un recours en référé devant la juridiction compétente par l'une des Parties, si les conditions d'un tel recours sont remplies. En cas de désaccord persistant, ils seront portés par la Partie la plus diligente, devant le Tribunal judiciaire du ressort du lieu du siège social de la Société.

Fait à Paris, le 10/10/2025,

Célya Escudier
✓ Certified by [signature]

Célya Escudier
Le Cédant

Pascal Dubois
✓ Certified by [signature]

Pascal Dubois
Le Cessionnaire

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
LOT-ET-GARONNE
Le 30/10/2025 Dossier 2025 00027964, référence 4704F01 2025 A 01147
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros