

ACTE DE CESSION D'ACTIONS

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1. **JFD**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 59 rue Jacques Dulud – 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au RCS de Nanterre, sous le numéro 483 333 779, représentée par Jean-François RAME, son gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,
Ci-après dénommée le « **Cédant** »

DE PREMIERE PART

ET :

HORTUS, société civile au capital de 35 000 euros, immatriculée au RCS Créteil sous le numéro 983 896 135, dont le siège social est situé au 28 rue Allard 94 160 Saint Mandé, représentée par Alexandra Selig Ramé et Jean-François Ramé, co-gérants,

ci-après dénommée « **le Cessionnaire** »,

DE SECONDE PART

ET :

DSN, société civile au capital de 100 euros, immatriculée au RCS Nanterre sous le numéro 993 428 689, dont le siège social est situé au 59 rue Jacques Dulud 92 200 Neuilly S/Seine, représentée par Dominique Ramé, gérant,

ci-après dénommée « **le Cessionnaire** »,

DE TROISIEME PART

Le Cédant et les Cessionnaires sont ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et, individuellement, une « **Partie** »

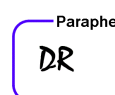
EN PRÉSENCE DE :

2. **55 IMMO**, société par actions simplifiée, au capital de 100 €, dont le siège social est situé 59 rue Jacques Dulud – 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au RCS de Nanterre, sous le numéro 822 310 033, représentée par sa présidente JFD, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 59 rue Jacques Dulud – 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 483 333 779, elle-même représentée par Jean-François RAME, son gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **55 IMMO** » ou la « **Société** »,

Laquelle intervient aux fins de prendre acte des droits et obligations lui revenant aux termes des présentes,

Paraphe


Paraphe


DS


ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

- A. 55 IMMO est une société par actions simplifiée, qui a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :
- L'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières, prises de participation ou d'intérêt, dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières, immobilières, française ou étrangères ;
 - L'acceptation et l'exercice, en France et à l'étranger, de tous mandats de représentation, gestion, administration, direction, contrôle, facturation, communication, informatique, etc...
 - Toutes opérations d'ingénierie technique, commerciale, publicitaire, financière, informatique et administrative de nature à favoriser le développement de toute entreprise ;
 - La création, la réorganisation et le contrôle sous toutes ses formes de toutes entreprises financières, industrielles, commerciales et immobilières ;
 - L'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location, la vente en totalité ou par partie et l'échange de tous terrains et immeubles, en France et à l'étranger ;
 - Toutes divisions et approbations, desdits terrains et immeubles ainsi que l'édification de toutes constructions sur ces terrains ;
 - L'aménagement de tous immeubles, maisons de rapport, leur location, saisonnière ou non, leur vente ou leur construction ;
 - L'administration, la location et l'exploitation desdits immeubles, l'activité touristique hôtelière ou d'hébergement ;
 - La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titre ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement ;
 - Toutes activités de marchand de biens ;
 - Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social.
- B. La présidente de la Société est JFD, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 59 rue Jacques Dulud – 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 483 333 779, représentée par Jean-François RAME, son gérant.
- C. L'exercice social de la Société commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
- D. Le capital de la Société est fixé à 100 €, divisé en 100 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune, intégralement libérées et toutes de même catégorie. Le Cédant est propriétaire des 100 actions de la Société, représentant 100% du capital social et des droits de vote de la Société.
- E. Les Cessionnaires s'étant déclarés intéressés par l'acquisition de la pleine propriété d'une partie de ces actions, les Parties ont donc décidé de conclure le présent acte de cession (ci-après le « **Contrat** »).
- F. Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause. Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.
- G. Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile. Les Parties affirment que le Contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. INTERPRÉTATION ET DÉFINITIONS

1.1. INTERPRETATION

Dans les présentes, sauf stipulation contraire :

- les termes commençant par une lettre majuscule ont le sens qui est stipulé à l'Article 1.2. ; chaque terme ou expression défini doit être interprété comme incluant les genres masculin et féminin, le singulier et le pluriel ;
- les définitions données à l'Article 1.2. pour un substantif s'appliqueront *mutatis mutandis* aux verbes, adjectifs et adverbes ayant la même racine et *vice versa* ;
- les références à des Articles, Paragraphes ou Annexes ou au Préambule visent, respectivement, les articles, les paragraphes, les annexes ou le préambule du Contrat ;
- une référence à une disposition légale ou réglementaire vise cette disposition, telle qu'elle est en vigueur à la date de signature du Contrat ;
- les titres des présentes ne sont indiqués que par pure convenance et n'affecteront pas l'interprétation des stipulations du Contrat.

1.2. DEFINITIONS

Chacun des termes qui seront utilisés dans le Contrat, dès lors qu'ils seront écrits avec une majuscule initiale, auront le sens défini ci-dessous, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre le singulier et le pluriel :

- **Actions** : désigne toutes les actions de la Société, représentant 100 % du capital social et des droits de vote de la Société ;
- **Actions Cédées** : désigne les 49 actions de la Société, détenues par le Cédant et cédées aux Cessionnaires, aux termes des présentes ;
- **Article** : désigne un article du Contrat ;
- **Cédant** : désigne la personne identifiée en entête des présentes, sous cette terminologie ;
- **Cessionnaire** : désigne la personne identifiée en entête des présentes, sous cette terminologie ;
- **Cession** : désigne la cession des Actions Cédées, objet du Contrat ;
- **Contrat** : désigne le présent acte conclu entre les Parties, par lequel elles ont convenu des conditions et modalités de la Cession ;
- **Contrôle / Contrôler** : désigne la notion de contrôle, au sens des articles L. 233-3 et L. 233-4 du Code de commerce ;
- **Jour Ouvré** : désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France métropolitaine ;
- **Loi** : désigne les traités, directives, lois, décrets, règlements, instructions, arrêtés, circulaires, codes, ainsi que les décisions, ordres, injonctions, instructions et recommandations des autorités compétentes judiciaire, administrative, professionnelle ou arbitrale, applicables à la Cession et/ou au Contrat ;
- **Préambule** : désigne le préambule du Contrat, qui en fait partie intégrante ;
- **Prix de Cession** : désigne le prix de cession des Actions Cédées, convenu entre les Parties et défini à l'Article 4 ;
- **Société** : désigne la personne identifiée en entête des présentes, sous cette terminologie ;
- **Tiers** : désigne toute personne autre que la Société et les Parties ;

ARTICLE 2. CESSION

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, à effet de ce jour, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et selon les conditions et modalités stipulées aux présentes la pleine propriété des Actions Cédées et réparties comme suit :

- Le Cédant déclare par les présentes céder à la Société Civile HORTUS, qui accepte, 25 parts sociales, représentant 25% du capital social de la Société.
- Le Cédant déclare par les présentes céder à la Société Civile DSN, qui accepte, 24 parts sociales, représentant 24% du capital social de la Société.

Paraphe 	Paraphe 	DS 
---	--	---

En conséquence de ce qui précède, les Cessionnaires deviendront propriétaires des Actions Cédées, à compter de ce jour, et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Actions Cédées, sans exceptions ni réserves.

Les Cessionnaires se conformeront, 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. Le Cessionnaire aura notamment droit aux dividendes susceptibles d'être attribués aux Actions Cédées, au titre des résultats de l'exercice en cours, sans application d'un *prorata temporis*.

Par ailleurs, les Parties ont convenu que le Cessionnaire HORTUS et le Cessionnaire DSN sont les seuls et uniques bénéficiaires de l'intégralité des revenus générés par les actions détenus de la SCP PROGRAMME INVEST, société civile, au capital de 2 586 200,00€, dont le siège social est situé 50 rue Henri GUILLAUMET 26760 BEAUMONT LES VALENCE, immatriculée au RCS de Romans, sous le numéro 820 312 403, dans laquelle la Société détient des participations.

Le Cédant remet aux Cessionnaires, les ordres de mouvement emportant cession des Actions Cédées.

La Société procèdera ce même jour à la mise à jour des comptes individuels d'associés et du registre des mouvements de titres de la Société, en conséquence de la Cession.

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le Cédant est propriétaire des Actions Cédées pour les avoir acquises ou cédées, comme suit :

- Pour 50 Actions : dans le cadre d'une acquisition auprès de Dominique RAME, en date du 20/10/2016
- Pour 16 Actions : dans le cadre d'une acquisition auprès de la société OCCIE, en date du 31/12/2020
- Pour 34 Actions : dans le cadre d'une acquisition auprès de la société OCCIE, en date du 22/09/2023
- Pour 51 actions : dans le cadre d'une cession auprès de la société MAMIMMO, en date du 20/05/2025
-

ARTICLE 4. PRIX DE CESSION

Les Actions Cédées sont cédées moyennant un prix total, fixé forfaitairement à la somme de quarante neuf euros (49 €), soit un prix d'un euro (1 €) par Action Cédée (ci-après le « **Prix de Cession** »).

Le Prix de Cession a été déterminé, d'un commun accord entre les Parties, au regard des capitaux propres de la Société (qui sont de 0 € au 31 décembre 2024) et de l'absence de plus-value latente sur les actifs immobiliers détenus par la Société.

ARTICLE 5. DÉCLARATIONS GENERALES DES PARTIES

5.1. DECLARATIONS DU CEDANT

Par les présentes, le Cédant déclare à la date des présentes que :

- les Actions Cédées sont libres de tous engagements, droits ou sûretés tel que le nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure ni charge susceptible de faire obstacle à leur cession ;
- 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. DECLARATIONS DES PARTIES ET DE LA SOCIETE

Le Cédant, les Cessionnaires et la Société déclarent, à la date des présentes, chacun pour ce qui le concerne :

- avoir tous pouvoirs et capacité pour signer les présentes et prendre les engagements prévus aux termes du Contrat, et qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur ;
- ne pas faire présentement, l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en

Paraphe Paraphe DS
  

- raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou de déconfiture ;
- que le Contrat constitue un engagement légal, valable, ayant force obligatoire et leur étant opposable conformément à ses termes.

5.3. AGREMENT

Conformément à l'article 12 des statuts de la Société, la présente cession a été agréée par les associés. Un procès-verbal d'assemblée constatant cet agrément est annexé aux présentes.

ARTICLE 6. DISPENSE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Les Parties conviennent expressément de ne pas assortir la Cession de garantie d'actif et de passif. En effet, les Cessionnaires déclarent bien connaître la situation de la Société

ARTICLE 7. COMPTE COURANT

La Cession ne comprend que les Actions Cédées et exclut toute créance de compte-courant, éventuellement inscrite au nom du Cédant, dans les livres de la Société.

ARTICLE 8. DOCUMENTS REMIS PAR LE CEDANT

Le Cédant a remis aux Cessionnaires, qui le reconnaissent, des ordres de mouvement concernant les Actions Cédées respectives, signés par chacun des Cessionnaires et précisant la date du transfert de propriété choisie par les Parties.

ARTICLE 9. ENREGISTREMENT

S'agissant des Actions Cédées, les Parties déclarent :

- que la Cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société ;
- que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- que les droits d'enregistrements sont dû à hauteur de 25 € par acte ;

Lesdits droits seront exigibles lors de l'enregistrement de la Cession, devant intervenir dans le mois des présentes et seront à la charge des Cessionnaires.

ARTICLE 10. EXÉCUTION FORCÉE

Aux termes de l'article 1221 du Code civil, il est expressément convenu entre les Parties que l'ensemble des engagements du Cédant et des Cessionnaires constituent des obligations pouvant, en cas de manquement de la Partie qui s'y est engagée, faire l'objet d'une exécution forcée en nature à l'initiative des Cessionnaires ou du Cédant.

Les Parties conviennent qu'en cas d'inexécution, des présentes, les Cessionnaires ou le Cédant le cas échéant, pourront poursuivre l'exécution forcée des obligations résultant des présentes, sans préjudice le cas échéant, de l'allocation de dommages et intérêts.

ARTICLE 11. CONFIDENTIALITÉ

Les Parties s'engagent à ne pas divulguer le contenu de la Cession, à quelque titre que ce soit, sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie. Le texte de toute annonce publique que l'une des Parties souhaiterait faire le cas échéant concernant la réalisation de l'opération objet de la Cession devra faire l'objet d'un accord préalable et écrit de l'autre Partie.

L'obligation de confidentialité stipulée n'est toutefois pas applicable :

- aux informations qu'il est nécessaire de divulguer à des Tiers pour les besoins de la réalisation de l'opération objet de la Cession ou pour satisfaire les Lois auxquelles sont soumises les Parties et les

Paraphe Paraphe DS
  

sociétés qu'elles Contrôlent ou qui les Contrôlent, les Parties s'engageant alors à faire leurs meilleurs efforts en vue de se concerter pour convenir préalablement des termes d'un communiqué ;

- à l'égard des experts, avocats, conseillers financiers et autres représentants des Parties, dans le cadre de la réalisation de la Cession, à condition que ceux-ci soient astreints à une obligation, un engagement ou un devoir général de confidentialité.
- pour faire valoir ses droits devant une juridiction judiciaire, administrative ou arbitrale et aux communications d'informations faites (i) en exécution de décisions d'autorités administratives ou judiciaires et/ou (ii) à l'instance arbitrale compétente, pour les besoins de l'exécution de la Cession.

Cette obligation de confidentialité pourra être partiellement ou totalement levée d'un commun accord écrit entre les Parties.

Cette obligation de confidentialité est sans limitation de durée et persistera même en cas de résolution de la Cession, pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 12. DIVERS

12.1. AFFIRMATION DE SINCERITE

Conformément aux dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts, les Parties déclarent, sous les peines édictées par le Code Général des Impôts, que le prix convenu entre elles est réel et qu'il n'est ni modifié, ni contredit par une contre-lettre.

12.2. INTEGRALITE

Le Contrat, représente l'intégralité de l'accord entre les Parties, relativement à son objet, et annule et remplace tout accord préalable (exprès ou implicite) entre les Cessionnaires et le Cédant à cet égard

(sous quelque forme que ce soit, et notamment par voie d'échange oral ou d'échange de lettres, notes ou d'autres documents).

12.3. NOTIFICATIONS – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour les besoins des présentes, les Parties font élection de domicile aux adresses mentionnées en tête du Contrat. Toute modification devra être signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'autre Partie, afin de lui être opposable.

Toute notification ou autre communication devant intervenir au titre du Contrat devra être effectuée par écrit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en mains propres.

12.4. FRAIS ET DROITS

Tous les frais et droits afférents aux présentes et à leurs suites, et notamment les droits d'enregistrement afférents à la cession de droits sociaux intervenue en vertu des présentes, seront à la charge des Cessionnaires qui s'y obligent.

12.5. DECHARGE DU REDACTEUR D'ACTE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le Prix de Cession, ainsi que les charges et conditions de la Cession ;
- que le Prix de Cession a été réglé par les Cessionnaires au Cédant, hors la comptabilité du rédacteur d'acte ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que le Contrat 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 Contrat.

12.6. LOI APPLICABLE – JURIDICTION

De convention expresse entre les Parties, le Contrat est soumis au droit français.

Tous les litiges auxquels il pourrait donner lieu, concernant tant sa validité, son interprétation, son exécution, sa résiliation, leurs conséquences et leurs suites seront à la compétence des tribunaux du ressort du siège social de la Société.

12.7. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces afférentes aux présentes, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

12.8. NULLITE PARTIELLE

Chaque fois que possible, chaque clause des présentes sera interprétée de façon à être en conformité au regard de la Loi, mais au cas où une clause serait déclarée pour une quelconque raison nulle, illégale ou non exécutable sous un aspect donné, cette nullité, illégalité ou impossibilité d'exécution n'affectera pas les autres clauses du Contrat et ce dernier sera interprété comme si la clause nulle, illégale ou impossible à exécuter n'existait pas, à moins que la suppression de cette clause représente un changement substantiel rendant sans intérêt la réalisation des opérations prévues aux présentes.

Signé par DocuSign, le 21/11/2025

Le Cédant : SARL JFD Représentée par Jean-François RAME bon pour cession de quarante neuf (49) actions DocuSigned by:  099DBDFC0C524FB...	Le Cessionnaire SC HORTUS Représentée par Jean-François RAME bon pour acquisition de vingt cinq (25) actions DocuSigned by:  099DBDFC0C524FB...
La Société SAS 55 IMMO Représentée par la société MAMIMMO, présidente, elle-même représentée par Julien MAMOU Signé par :  04B58751A28F47A...	Le Cessionnaire SC DSN Représentée par Dominique RAME bon pour acquisition de vingt quatre (24) actions Signé par :  B4F745F1C4A1413...