

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Jean-François Baptiste Matthieu SERGENT,

Né le 07 mai 1991 à ST LO (50),

De nationalité française,

Demeurant 5 Rue Pierre Girard 14000 CAEN,

Célibataire, déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles 515-1 et suivants du Code civil,

Ci-après dénommé "le Cédant",

D'une part,

ET

La société SOCIETE DES CLOCHERS,

Société de participations financières de professions libérales par actions simplifiée au capital de 1 459 900 euros,

Ayant son siège social 27 Rue de Strasbourg 14000 CAEN,

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CAEN sous le numéro 989 250 659,

Représentée par Monsieur Jean-François SERGENT, en qualité de Président,

Ci-après dénommée "le Cessionnaire",

D'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à BAUDRE du 17/03/2022, il existe une société civile immobilière dénommée 27 RUE DE STRASBOURG, au capital de 20 000 euros, divisé en 2 000 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 27 rue de Strasbourg, 14000 CAEN, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 911 654 887 RCS CAEN pour une durée de 99 ans expirant le 22 mars 2121.

La société 27 RUE DE STRASBOURG a pour objet principal l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles, biens immobiliers ou parts sociales de sociétés civiles immobilières.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Jean-François SERGENT, demeurant 5 Rue Pierre Girard 14000 CAEN.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

Monsieur Jean-François SERGENT, mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf parts sociales en pleine propriété, ci 1999 parts

Monsieur Pierre-Edouard SERGENT, une part sociale en pleine propriété, ci 1 part

Le Cédant possède dans cette Société 1 999 parts sociales de 10 euros chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder 1 999 parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

Droit de préemption de la commune

La présente cession de parts est soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où :

- elle conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société civile immobilière 27 RUE DE STRASBOURG,
- le patrimoine de la Société est constitué par une unité foncière dont la cession serait soumise au droit de préemption,
- la Société n'est pas constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

En conséquence, la déclaration préalable prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au maire de la commune de CAEN où est situé le bien, par lettre recommandée en date du 16 octobre 2025.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre en date du 27 octobre 2025, demeurée ci-annexée.

La cession desdites parts peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Monsieur Jean-François SERGENT cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société SOCIETE DES CLOCHERS qui accepte, 1 999 parts sociales de 10 euros numérotées de 1 à 1 999 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société SOCIETE DES CLOCHERS devient l'unique propriétaire des 1 999 parts cédées à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à cette part, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera 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 seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour.

Article 3 - Remise de pièces

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQUANTE CINQ MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DOUZE euros (55 972 euros), soit VINGT-HUIT euros (28 euros) par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur un compte ouvert au nom du Cédant. Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 3 octobre 2025, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la société SOCIETE DES CLOCHERS, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la société 27 RUE DE STRASBOURG n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

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

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 7 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées appartiennent en propre au Cédant pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société 27 RUE DE STRASBOURG est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est 145 Rue de la Délivrande – 14084 CAEN Cedex 9 ;
- que le prix de cession est de 28 euros par part cédée,
- que le prix d'acquisition était de 10 euros par part,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Article 9 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de CAEN, qu'il a acquis les parts présentement cédées pour un montant de 19 990 euros et qu'il fera son affaire personnelle, au titre des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux, des déclarations et du paiement de la taxation et des prélèvements sociaux s'y rapportant, sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier, le cas échéant.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

Article 10 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 11 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées 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 par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 12 - Frais

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

Article 13 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

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

Fait à CAEN
Le 30 octobre 2025
En 4 originaux

Le Cédant (1)
Monsieur Jean-François SERGENT
*Lu et approuvé. Bon pour la cession de 1999 parts.
Bon pour quittance*

Le Cessionnaire
La société SOCIETE DES CLOCHERS
Représentée par M Jean-François SERGENT
Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession

Jean-François SERGENT

Jean-François SERGENT

✓ Certifié par  yousign

✓ Certifié par  yousign

**Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
CALVADOS**
Le 20/11/2025 Dossier 2025 00067767, référence 1404P01 2025 A 04840
Enregistrement : 2799 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Deux mille sept cent quatre-vingt-dix-neuf Euros
Montant reçu : Deux mille sept cent quatre-vingt-dix-neuf Euros

A Caen, le 27/10/2025

Le Président

CECOM
Société d'expertise comptable
ZAC de la Croix Carrée
50180 AGNEAUX

REFERENCES DU DOSSIER : IA 014 118 25 Z1154 déposée le 20/10/2025

VENDEUR : Monsieur SERGENT Jean-François

ACQUEREUR : SOCIETE DES CLOCHERS

ADRESSE DU BIEN : 27 RUE DE STRASBOURG

PARCELLE(S) : 118 KK 37

SURFACE DE TERRAIN(S) : 676m²

APPORTS EN SOCIETE : 55 972€

VENTE EN TOTALITE : Cession de parts sociales

DPU : Droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.)

Maître,

Faisant suite au dossier cité en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, la collectivité n'entend pas exercer son droit de préemption urbain et renonce à acquérir le(s) bien(s) indiqué(s) ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Signé électroniquement par Nicolas JOYAU,

