

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

SAINT-ETIENNE 1

Le 24/10/2025 Dossier 2025 00041131, référence 4204P01 2025 A 02620

Enregistrement : 25 € Pénalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

CESSION DE PARTS SOCIALES

0. PARTIES A L'ACTE

0.1 - Cédants

– **Monsieur Gérard Jean Pierre PELLETIER**

Epoux de Madame Marie Joseph CHAPOT

Demeurant ensemble à SAINT JUST SAINT RAMBERT (Loire), 4 Allée de Roches
Rouges

Nés savoir :

Monsieur Gérard PELLETIER, à VEAUCHE (Loire),

le dix sept mars mil neuf cent quarante sept

Madame Marie Joseph PELLETIER à MAROLS (Loire),

Le vingt et un juin mil neuf cent quarante sept

mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage
préalablement à leur union célébrée en la Mairie de SAINT JUST SUR LOIRE (Loire), le
26 avril 1969.

ET

- La société « **SBM** », société par actions simplifiée au capital de 400 000 €, sise à
LURIECQ (Loire), ZI La Gravoux – Boulevard de l'Europe, immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de SAINT ETIENNE sous le numéro 334 201 639,
Représentée par Monsieur Arnaud PELLETIER,

Soussignés de première part,

Ci-après dénommés « le cédant »

0.2 - Cessionnaire

– **Monsieur Arnaud PELLETIER**

Divorcé de Madame Magalie Sophie CHALAYER, par décision du Tribunal Judiciaire de
SAINT ETIENNE en date du 10 février 2022.

Demeurant à ECOTAY L'OLME (Loire), 46 B Avenue de Montbrison

Né à SAINT ETIENNE (Loire),
Le trente mai mil neuf cent soixante dix huit

Soussignés de deuxième part,
Ci-après dénommé « le cessionnaire »

0.3 – Déclarations

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 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.

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.

Après avoir déclaré qu'ils constituent les seuls membres de la société civile immobilière dénommée AG2P, il est procédé aux déclarations suivantes :

1. DECLARATIONS DU CEDANT :

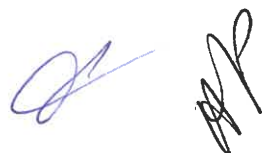
1.1 - **Le cédant** est propriétaire de SOIXANTE (60) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune de valeur nominale, entièrement libérées, sur les 200 parts sociales composant le capital de la société, et réparties ainsi qu'il suit :

- Monsieur Arnaud PELLETIER,
140 parts sociales
n°1 à 120 et 181 à 200 140 parts
- Monsieur Gérard PELLETIER,
20 parts sociales
n°121 à 140 20 parts
- La société SBM,
40 parts sociales
n°141 à 180 40 parts

Total :	200 parts
---------	-----------

1.2 – la société a été régulièrement constituée par acte sous seing privé en date à SAINT BONNET LE CHATEAU (Loire), du 15 janvier 2007. Elle est inscrite au R.C.S. de SAINT ETIENNE sous le numéro 493 947 063. (**annexe 1**)

1.3 - Le capital social est fixé actuellement à la somme de **2 000 €**.



1.4 - Le siège social est fixé à **LURIECQ (Loire), ZI La Gravoux – Boulevard de l'Europe**

1.5 - La dénomination sociale de la société est « **AG2P** »

1.6 - La société a pour objet : **l'acquisition, la rénovation, l'administration et la gestion de tous biens ou droits immobiliers, et d'une façon générale, toutes opérations, immobilières, mobilières et financières, se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.**

1.7 - La société est gérée par **Monsieur Arnaud PELLETIER**

1.8 - L'exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

1.9 – Le régime fiscal de la société est **l'impôt sur les sociétés.**

1.10 – La durée de la société est de **99 années** à compter du 15 janvier 2007.

1.11 – La société est propriétaire du bien immobilier listé ci-après :

- à **LURIECQ (Loire), ZI LA GRAVOUX, BOULEVARD DE L'EUROPE ;**

1.12 – Que le bien immobilier, propriété de la société, est soumis à un engagement locatif ci-après visé :

Suivant acte sous seing privé en date du 25 novembre 2008, il a été donné à bail, par notre société à la société SBM, société par actions simplifiée au capital de 400 000 € dont le siège social est à LURIECQ (Loire), ZI La Gravoux – Boulevard de l'Europe, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT ETIENNE sous le numéro 334 201 639, divers locaux dépendant d'un ensemble immobilier soumis au statut de la propriété, à usage commercial sis à LURIECQ (Loire), ZI La Gravoux – Boulevard de l'Europe, un bâtiment comprenant :

- 3 073 m² d'atelier ;
- 272 m² de bureaux ;
- Parking

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} juillet 2008 pour se terminer le 30 juin 2017 moyennant un loyer annuel originaire de 126 000 € H.T

Le bail est venu à expiration le 30 juin 2017. A cette date, le loyer mensuel s'élevait à 11 604 € H.T. Les parties se sont rapprochés afin de régulariser le renouvellement du bail et l'ajustement du loyer en découlant et ont décidé de le mettre en harmonie avec les dispositions de la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014, du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, des articles 145-1 et suivants du Code de Commerce, réformant la réglementation relative aux baux commerciaux et l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, modifiant les dispositions du Code civil.

1.13 - Que le bien immobilier, propriété de la société, n'est soumis à aucun autre engagement locatif que celui-ci-avant relaté.

I.14 – La société a souscrit les emprunts bancaires ci-après :

- auprès de la BNP PARIBAS, un emprunt bancaire en date du 06 août 2021 d'un montant initial de 450 000,00 €, restant à courir pour la somme de 400 032,54 € au 31 décembre 2024 ;
- auprès de la SOCIETE GENERAL, un emprunt bancaire en date du 06 août 2021 d'un montant initial de 450 000,00 € ; restant à courir pour la somme de 390 014,75 € au 31 décembre 2024

I.15 - Qu'au 31 décembre 2024, Monsieur Gérard PELLETIER et la société SBM ne détenaient aucun compte courant sur la société.

1.16 - Que l'agrément des cessions de parts sociales entre vifs obéit aux dispositions légales et statutaires :

« ARTICLE 10 : TRANSMISSION ENTRE VIFS ET NANTISSEMENT DES PARTS

I – Les cessions ou transmissions de parts sociales entre vifs, à titre onéreux ou gratuit s'effectuent librement lorsqu'elles interviennent entre associés. »

1.17 - Origine de propriété et répartition des parts cédées

La propriété des parts sociales, objet de la présente cession, résulte des statuts de la **Société**, et appartiennent à :

- Monsieur Gérard PELLETIER, pour avoir reçu 20 parts sociales de 10 € chacune de valeur nominale, en suite de sa souscription au capital de la Société, lors de sa constitution en date du 15 janvier 2007.
- La société SBM, pour avoir reçu 40 parts sociales de 10 € chacune de valeur nominale, en suite de sa souscription au capital de la société en date du 15 janvier 2007

Spécifiquement, Monsieur Arnaud PELLETIER, es-qualités de gérant, déclarant alors :

- Que la société n'a fait ni ne fait l'objet, concernant ses actifs immobilisés, d'aucune action judiciaire et/ou administrative et/ou de contestation et/ou réclamation et/ou procédure de qui que ce soit et visant à contester la propriété de la société sur ses actifs immobilisés ou bien encore pouvant en gêner et/ou empêcher la jouissance pour notamment non-respect de législations, réglementations, normes ou obligations conventionnelles en vigueur.

- Que tous les biens immobilisés figurant à l'actif du bilan de la société sont réels ; qu'ils sont la propriété de celles-ci ; qu'ils ne sont grevés d'aucune sujétion, gage, sûreté ou privilège consenti au profit de tiers à l'exception des garanties au profit des établissements financiers qui ont consenti un emprunt ; et qu'ils ne sont l'objet d'aucune action en revendication ou en contestation.

- Qu'à ce jour la société a rempli et déposé, conformément à la loi et aux règlements applicables, toutes déclarations notamment fiscales, parafiscales, sociales et para-sociales qu'elle était tenue de souscrire ; qu'elle n'est en infraction avec aucune disposition législative ou réglementaire fiscale ou sociale.



- Que la société a acquitté dans les délais prévus par toutes lois et règlements, tous les impôts, taxes, cotisations et charges diverses afférentes à ses activités.

- Qu'à ce jour la société est convenablement et suffisamment assurée.

- Que la société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution ou aval pour l'exécution d'engagements.

Le cédant déclare en outre ne s'être jamais porté garant ou caution de la société à quel que titre que ce soit de sorte que la présente cession ne nécessite aucune mainlevée ou substitution de garantie préalablement consentie par le cédant.

Ceci exposé, il est procédé ainsi qu'il suit à la cession des parts sociales concernées.

1 DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Le cessionnaire déclare :

- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel au rachat par suite de l'ouverture d'une procédure de mandat ad' hoc, de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire et aucun état de cessation des paiements de la Société au sens des dispositions de l'article L 631-1 du Code de Commerce de nature à conduire à l'ouverture d'une procédure quelconque objet du livre sixième du Code de Commerce, de confiscation totale ou partielle de ses biens ou de toute autre raison ;

- Qu'il ne se trouve au surplus dans aucun cas d'incapacité prévus par la loi ;

- Qu'il a précisément et soigneusement étudié les comptes sociaux et documents comptables de la Société préalablement aux présentes de sorte qu'il procède à l'acquisition en pleine connaissance de cause.

Ceci exposé, il est procédé ainsi qu'il suit à la cession des parts sociales concernées.

2 CESSION DE PARTS SOCIALES

2.1 - Objet de la cession

Le cédant, cède et transporte, sous les garanties ordinaires et de droit, au cessionnaire, la pleine propriété de CINQUANTE NEUF (59) parts sociales sur les DEUX CENTS (200) parts sociales existantes, entièrement libérées, qu'il possède dans la société pour le prix global de DEUX EUROS (2 €), ainsi qu'il suit :

- | | |
|--|----|
| - cession par Monsieur Gérard PELLETIER de 20 parts sociales, numérotées de 121 à 140 au profit de Monsieur Arnaud PELLETIER, ci : | 20 |
| - cession par la société SBM de 39 parts sociales, numérotées de 141 à 179 au profit de Monsieur Arnaud PELLETIER, ci : | 39 |

Total :

59

Au moyen de la présente cession, **le cédant** subroge **le cessionnaire** en tous droits et actions envers la société émettrice, attachés aux parts cédées.

2.2 - Transfert de propriété et jouissance

Le cessionnaire aura la propriété des parts cédées à compter de ce jour et jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts.

2.3 - Prix

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix total de DEUX EUROS (2 €) payé comptant ce jour même au **cédant** qui le reconnaît et en donne quittance au **cessionnaire**, sous réserve d'encaissement, dans les conditions qui suivent :

– au titre de la cession par Monsieur Gérard PELLETIER de 20 parts sociales à Monsieur Arnaud PELLETIER :	1,00 €
– au titre de la cession par la société SBM de 39 parts sociales à Monsieur Arnaud PELLETIER :	1,00 €

Total :	2,00 €

DONT QUITTANCE,

3 AGREMENT DE LA CESSION

Les statuts de la Société stipulent que les parts sont librement cessibles entre associés.

Conformément aux dispositions de l'article 10 des statuts, la présente cession est dispensée d'agrément.

3.1 - Intervention du conjoint du "cédant"

Aux présentes est intervenu le conjoint susnommé commun en bien du "cédant" lequel après avoir pris connaissance de ce qui précède tant par lui-même que par la lecture qui vient de lui en être faite déclare - par application de l'article 1424 du Code Civil - donner son consentement à la cession ci-dessus constatée mais sans se porter cocédant ni prendre aucune responsabilité à l'encaissement du prix lequel est remis au **cédant** sous sa seule signature.

4 MODIFICATION DES STATUTS

Les associés de la Société, tous soussignés aux présentes, modifient ainsi qu'il suit l'article des statuts concernant la division du capital social en parts sociales et leur répartition entre les associés.

Cet article est annulé dans sa forme primitive et sera désormais rédigé ainsi qu'il suit :



« **ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL** :

Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000 €) et divisé en deux cents (200) parts sociales de DIX EUROS (10 €) de valeur nominale chacune, réparties entre les associés de la façon suivante :

- *A Monsieur Arnaud PELLETIER,*
199 parts sociales,
n° 1 à 199..... 199 parts
- *La société SBM,*
1 part sociale,
n° 200..... 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital
social, ci : 200 parts »

5 DECLARATIONS DIVERSES

Le **cédant** déclare que les parts cédées ne font l'objet d'aucun gage ou nantissement, d'aucune garantie en général susceptible d'en limiter la propriété ou d'interdire la présente cession.

Il déclare en outre ne s'être jamais porté garant ou caution de la société à quel que titre que ce soit de sorte que la présente cession ne nécessite aucune mainlevée ou substitution de garantie préalablement consentie par le cédant.

Le **cessionnaire** reconnaît expressément avoir été parfaitement informé par le rédacteur de l'acte des usages, avantages et conséquences en matière de garantie d'actif et de passif ; il renonce à demander au **cédant** de contracter à son profit une garantie d'actif et/ou de passif, déclarant avoir parfaitement étudié la société avant de s'engager. Il décharge le rédacteur de l'acte de toute responsabilité à ce sujet.

Le **cédant** atteste et déclare que les titres cédés ne sont attachés d'aucune plus-value reportée ou en sursis, issue d'opérations d'apport préalables ou antérieures ; l'attention du **cédant** a été attirée par le rédacteur de l'acte des conséquences fiscales qui seraient générées par la remise en cause d'une plus-value en suspens. Le **cédant** décharge le rédacteur de l'acte de toute responsabilité en la matière.

Le **cessionnaire** a parfaite et entière connaissance du solde des prêts bancaires.

6 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il est rappelé les trois premiers points de l'article L 213-1 du Code de l'Urbanisme

« *Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres :*

1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coïndivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

3° 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, 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 [...] ;

Ainsi, et dans les cas sus-visés, chaque cession est subordonnée, conformément à l'article L 213-2 DU Code de l'urbanisme, à peine de nullité, à une déclaration d'intention d'aliéner préalable faite par le CEDANT à la mairie de la commune où se situe le bien. Le droit de préemption est exercé conformément aux articles L213-2 et suivants et R213-4 et suivants du Code de l'urbanisme. Le silence de la commune pendant 2 mois vaut renonciation. L'action en nullité se prescrit par 5 ans. La cession n'interviendra qu'à défaut de préemption par la commune.

La cession, objet des présentes, n'implique pas qu'à l'issue un cessionnaire détienne la majorité des parts sociales de la société AG2P ; Monsieur Arnaud PELLETIER, cessionnaire étant d'ores et déjà associé majoritaire.

7 SIGNIFICATION – ACTE SOUS SEING PRIVE

D'un commun accord de toutes les parties, la présente cession est constatée par acte sous seing privé ; les parties décident en outre de se dispenser de la signification du présent acte à la société par acte extrajudiciaire, au profit d'une remise d'un original enregistré contre récépissé du gérant dans le plus bref délai.

Un original du présent acte sera déposé au greffe du tribunal compétent en annexe au R.C.S. en vue de son opposabilité aux tiers.

8 LECTURE DES LOIS - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées, affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du C.G.I. que les présent acte exprime l'intégralité du prix ; ils reconnaissent avoir été informés par le rédacteur de l'acte des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

9 DECLARATIONS FISCALES

1. Centre des Impôts

Les cédants dépendent pour la déclaration de leurs revenus ou bénéfices des centres des impôts dont les adresses sont les suivantes :

Pour Monsieur Gérard PELLETIER :
SERVICE IMPOTS DES PARTICULIERS - SAINT-ETIENNE
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
13 rue des Docteurs Charcot
CS 62344
42 023 SAINT ETIENNE CEDEX 2



Pour la société SBM :
SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES – MONTBRISON
26 Bis Boulevard Lachèze
42 608 MONTBRISON CEDEX

2. Valeur d'acquisition des parts cédées par le Vendeur

Monsieur Gérard PELLETIER

Le **cédant** déclare avoir reçu les VINGT (20) parts sociales n° 121 à 140 d'une valeur nominale de 10 € chacune, lors de la constitution de la Société par acte sous seings privés en date à SAINT BONNET LE CHATEAU (Loire), du 15 janvier 2007, en contrepartie de la souscription de la somme de 200 € pour un total de 20 parts sociales.

La société SBM

Le **cédant** déclare avoir reçu les TRENTE NEUF (39) parts sociales n°141 à 179 d'une valeur nominale de 10 € chacune, lors de la constitution de la Société par acte sous seings privés en date à SAINT BONNET LE CHATEAU (Loire), du 15 janvier 2007, en contrepartie de la souscription de la somme de 390 € pour un total de 39 parts sociales.

3. Paielement de l'impôt

La présente cession dans le champ d'application des plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux dans la mesure où la société relève du régime des sociétés de capitaux.

Le **cédant** reconnaît qu'il demeurera personnellement responsable de l'impôt sur la plus-value de cession de valeurs mobilières et droits sociaux et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. S'agissant d'une plus-value sur valeurs mobilières, elle sera imposable de plein droit selon les règles du prélèvement forfaitaire unique de 30%. Cependant et par dérogation, le Cédant peut opter et être ainsi soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (article 200 A.2 du CGI). Il est rappelé que cette option est globale et porte sur l'ensemble des revenus et gains entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Elle ouvre droit aux abattements pour durée de détention.

Le présent calcul est opéré sous les seules déclarations du cédant sans que le rédacteur de l'acte ne soit intervenu à quelque titre que ce soit. Le cédant le décharge de toute responsabilité en la matière

4. Dispense de déclaration 2048 M

La société relevant du régime des sociétés de capitaux, le **cédant** n'est pas concerné par cette formalité déclarative.

5. Déclarations

Compte tenu de la valeur d'acquisition et de cession des parts cédées, la présente cession ne donne lieu à aucune imposition.

ce
AP

DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties déclarent :

- que la Société dont les parts sont cédées est à prépondérance immobilière et soumise à l'impôt sur les sociétés,
- que le nombre total de parts de la Société est de 200 parts sociales,
- que cette cession n'est pas éligible à l'abattement de 23 000 € prévu à l'article 726 du Code général des impôts.

Les Parties déclarent que le prix total est de DEUX EUROS (2 €).

En conséquence, les droits d'enregistrement correspondent au minimum de perception, soit un droit fixe de 25 €, la base de taxation étant de 2 €.

10 MENTIONS PUBLICITE POUVOIRS

Mention des présentes sont consenties pour avoir lieu partout où besoin sera.

Tous pouvoirs sont conférés :

- au porteur d'un original des présentes en vue de leur remise à la société.
- au gérant, sus-nommé à l'effet d'engager toutes formalités.

11 FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le cessionnaire, qui s'oblige à leur paiement à l'exception de ceux afférents aux modifications apportées aux statuts, qui seront supportés exclusivement par la société visée en 0.

Fait à SAINT ETIENNE (Loire),
Le 13 octobre 2025

Le Cédant

La société SBM
Représentée par Monsieur Arnaud PELLETIER


Monsieur Gérard PELLETIER

*Bon pour cession
de 20 parts.*

Le Cessionnaire

Monsieur Arnaud PELLETIER

