

CESSIONS DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1/ Monsieur Franck BIENTZ

Né à REIMS (Marne), le 23 juillet 1981.

De nationalité française.

Domicilié et demeurant à ATTIGNY (08130), Les Longues Roies, route de Charbogne.

Epoux de Madame Hélène MEICHER.

Marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de COUCY (Ardennes), le 16 août 2008 ; ce régime n'a connu aucune modification conventionnelle ni judiciaire depuis.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Hélène BIENTZ-MEICHER

Née à REIMS (Marne), le 9 mai 1982.

De nationalité française.

Domiciliée et demeurant à ATTIGNY (08130), Les Longues Roies, route de Charbogne.

Epouse de Monsieur Franck BIENTZ.

Mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de COUCY (Ardennes), le 16 août 2008 ; ce régime n'a connu aucune modification conventionnelle ni judiciaire depuis.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés ensemble « Le Cédant » d'une part

ET

3/ La société « HOLDING FB »

Société civile au capital de 400.500 €, ayant son siège social à ATTIGNY (08130), Les Longues Roies, route de Charbogne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SEDAN sous le numéro 994 658 045.

Représentée par Monsieur Franck BIENTZ, en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

HB FB

4/ La société « HOLDING HBM »

Société civile au capital de 1.000 €, ayant son siège social à ATTIGNY (08130), Les Longues Roies, route de Charbogne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SEDAN sous le numéro 994 643 294.

Représentée par Madame Hélène BIENTZ-MEICHER, en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'elle le déclare.

Ci-après dénommées ensemble « Le Cessionnaire » d'autre part

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

1°/ Constitution

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à ATTIGNY (Ardennes) du 20 juin 2025, il a été constitué une société civile immobilière dénommée « 5B Immo », dont le siège social est à ATTIGNY (08130), Les Longues Roies, route de Charbogne, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de SEDAN sous le numéro 988 432 381, ci-après désignée « la société ».

2°/ Objet social

La société a pour objet principal :

→ la propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis, et de tous droits immobiliers dont la société peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement.

3°/ Durée

La durée de la société est de 99 années à compter du 26 juin 2025, date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

4°/ Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 €).

Il est divisé en MILLE CINQ CENTS (1.500) parts sociales de UN EURO (1 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.500, intégralement libérées et réparties ainsi qu'il suit :

-Monsieur Franck BIENTZ SEPT CENT CINQUANTE parts sociales en PLEINE PROPRIETE numérotées de 1 à 750, ci	750 parts
---	-----------

-Madame Hélène BIENTZ-MEICHER SEPT CENT CINQUANTE parts sociales en PLEINE PROPRIETE numérotées de 751 à 1.500, ci	750 parts
---	-----------

HB

FB

5°/ Agrément

Aux termes des trois premiers alinéas du paragraphe « AGREMENT » de l'article 13 des statuts sociaux intitulé « CESSION DES PARTS SOCIALES ENTRE VIFS », il est stipulé ce qui suit :

« Les parts sont librement cessibles entre associés ainsi qu'au profit des descendants de l'associé cédant.

En toutes autres hypothèses, les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous.

L'agrément sera accordé par un ou plusieurs associés disposant du droit de vote et représentant plus de la moitié du capital social. »

6°/ Administration de la société

La société est actuellement gérée par :

- Monsieur Franck BIENTZ
- Madame Hélène BIENTZ-MEICHER

7°/ Informations complémentaires

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Régime fiscal : les résultats de la société sont assujettis au régime des sociétés de personnes (article 8 du Code général des impôts).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

CESSIONS

ARTICLE 1 - OBJET

Le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, au Cessionnaire, qui accepte, la pleine propriété de MILLE CINQ CENTS (1.500) parts sociales de UN EURO (1 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.500, lui appartenant dans le capital de la société et représentant 100 % dudit capital.

Lesdites parts étant cédées selon les modalités suivantes :

-Monsieur Franck BIENTZ cède
SEPT CENT CINQUANTE parts sociales
en PLEINE PROPRIETE
numérotées de 1 à 750, ci
au profit de la société « HOLDING FB »

750 parts

HB FB

-Madame Hélène BIENTZ-MEICHER cède
SEPT CENT CINQUANTE parts sociales
en PLEINE PROPRIETE
numérotées de 751 à 1.500, ci
au profit de la société « HOLDING HBM »

750 parts

TOTAL

1.500 parts

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le Cédant déclare être titulaire des parts sociales cédées aux présentes pour les avoir reçues en rémunération des apports effectués lors de la constitution de la société le 20 juin 2025.

ARTICLE 3 - AGREMENT

En vertu des dispositions statutaires visées dans l'exposé qui précède, les présentes cessions de parts sociales requièrent, pour leur réalisation définitive, le consentement des associés.

L'ensemble des associés de la société intervenant aux présentes, le consentement est expressément donné.

ARTICLE 4 - PRIX

Les présentes cessions sont consenties et acceptées moyennant le prix global, ferme et définitif de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 €).

S'appliquant, savoir :

→ à concurrence de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750 €), pour les parts sociales cédées par Monsieur Franck BIENTZ au profit de la société « HOLDING FB »,

→ à concurrence de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750 €), pour les parts sociales cédées par Madame Hélène BIENTZ-MEICHER au profit de la société « HOLDING HBM ».

Le paiement du prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

ARTICLE 5 - PAIEMENT DU PRIX

5.1- Paiement du prix à Monsieur Franck BIENTZ

La somme de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750 €) est payée comptant ce jour par la société « HOLDING FB » au Cédant.

Ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance à la société « HOLDING FB », Cessionnaire.

Dont quittance

HB FB

5.2- Paiement du prix à Madame Hélène BIENTZ-MEICHER

La somme de SEPT CENT CINQUANTE €UROS (750 €) est payée comptant ce jour par la société « HOLDING HBM » au Cédant.

Ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance à la société « HOLDING HBM », Cessionnaire.

Dont quittance

ARTICLE 6 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire est propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour, et est en conséquence subrogé envers la société émettrice dans tous les droits et actions attachés auxdites parts sociales à compter de la même date.

Il assumera également, à compter du même jour, toutes les obligations liées à la propriété de ces parts, de telle sorte qu'entre Cessionnaire et Cédant, ce dernier soit effectivement libéré de toute contribution aux dettes sociales, même de celles actuellement exigibles comme de celles qui le deviendraient avant que les cessions ne soit rendues opposables aux tiers.

Le Cessionnaire percevra en totalité les bénéfices et réserves revenant auxdites parts mis en distribution à compter de ce jour. Il supportera les pertes correspondantes.

ARTICLE 7 - ENGAGEMENTS DE GARANTIE

Le Cessionnaire, après avoir pris pleine connaissance des éléments en présence, déclare, pour les parts sociales acquises en vertu des présentes, renoncer à demander au Cédant une garantie conventionnelle.

A ce titre, le Cessionnaire reconnaît qu'il ne peut se prévaloir de garanties spécifiques et de droit à indemnisation au titre des présentes cessions, notamment, mais sans exhaustivité, en termes de valeurs d'actifs ou de montants de passifs, ou encore de passif fiscal ou social, qui se révélerait postérieurement à la date de cessions.

Conformément aux principes applicables en droit commun de la vente, le Cédant reste néanmoins tenu de son obligation de délivrance, visée aux articles 1603 et suivants du Code civil, de la garantie d'éviction et de la garantie des vices cachés visées aux articles 1625 et suivants du Code civil.

Si, au titre de sa contribution aux dettes sociales exigibles, le Cédant est poursuivi par les créanciers sociaux, il a un recours contre le Cessionnaire qui s'oblige à acquitter directement cette contribution.

ARTICLE 8 - COMPTES-COURANTS / CREANCES

Les présentes cessions ne donnent lieu à aucune cession de créance en compte-courant. Egalement, lesdites cessions n'entraînent aucun remboursement de compte-courant.

H/B FB

ARTICLE 9 - DECLARATIONS

Les soussignés de première et seconde part déclarent, chacun en ce qui le concerne, qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure de règlement amiable, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Les soussignés de première part déclarent :

- qu'il n'existe de leur chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des parts sociales cédées, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies,
- que les parts sociales cédées sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement,
- et que la société dont les parts sociales sont présentement cédées 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.

ARTICLE 10 - FISCALITE

10.1- Enregistrement

La société étant à prépondérance immobilière, les droits de cession de droits sociaux sont dus, en application des dispositions de l'article 726, I 2° du Code général des impôts, au taux de 5 %, exigibles lors de l'enregistrement du présent acte devant intervenir dans le mois des présentes.

10.2- Plus-value

Les présentes cessions de parts relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers.

A cet égard, le Cédant déclare :

1°/ Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le centre des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus est celui situé dans le ressort de la commune de RETHEL (Ardennes).

2°/ Le prix de cession des parts sociales, objet des présentes, est égal au prix de revient desdites parts. En conséquence, les présentes cessions ne génèrent aucune plus-value imposable.

ARTICLE 11 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les présentes cessions de parts échappent au droit de préemption urbain, la société « 5B Immo » étant en effet constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus (article L 213-1, 3° du Code de l'urbanisme).

HB FB

ARTICLE 12 - REMISE DE PIECES

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire des statuts de la société, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par la gérance,
- un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la société dont les parts sociales sont présentement cédées.

ARTICLE 13 - OPPOSABILITE DES CESSIONS

Les présentes cessions sont opposables aux tiers par le dépôt qui en sera fait au Greffe du Tribunal de Commerce de SEDAN.

Elles seront opposables à la société « 5B Immo » par la signification prévue à l'article 1690 du Code civil.

ARTICLE 14 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 15 - CONCLUSION DE LA CONVENTION

15.1- Les parties déclarent que les dispositions de cette convention ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que la présente convention reflète l'équilibre voulu par chacune d'elle.

15.2- Monsieur Franck BIENTZ, agissant en qualité de gérant de la société « HOLDING FB », Cessionnaire, atteste que les engagements contractés aux termes des présentes selon les règles qui lui sont applicables, pour le compte et au nom de ladite société, représentée, sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil.

15.3- Madame Hélène BIENTZ-MEICHER, agissant en qualité de gérant de la société « HOLDING HBM », Cessionnaire, atteste que les engagements contractés aux termes des présentes selon les règles qui lui sont applicables, pour le compte et au nom de ladite société, représentée, sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil.

ARTICLE 16 - DECHARGE

Les parties soussignées reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions des présentes cessions,
- 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.

HB FB

ARTICLE 17 - FRAIS

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence sont supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige, à l'exception des frais et droits relatifs aux modifications statutaires rendues nécessaires par les présentes cessions, lesquels frais et droits seront à la charge de la société « 5B Immo ».

ARTICLE 18 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tout porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour accomplir toutes formalités partout où besoin sera.

ARTICLE 19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs, tels qu'indiqués en tête des présentes.

Fait à ATTIGNY,
Le 12 décembre 2025,
En cinq exemplaires originaux.

M. Franck BIENTZ



Mme Hélène BIENTZ-MEICHER



Pour la société « HOLDING FB »

M. Franck BIENTZ



Pour la société « HOLDING HBM »

M. Hélène BIENTZ-MEICHER



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

ARDENNES

Le 06/01/2026 Dossier 2026 00000069, référence 0804P01 2026 A 00002

Enregistrement : 75 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Soixante-quinze Euros

Montant reçu : Soixante-quinze Euros

HB FB