

## CESSION DE PARTS SOCIALES

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Anthony CARRENO,

Né le 22 juillet 1991 à REMIREMONT (88),

De nationalité française,

Demeurant 1, rue de la Moselotte 88120 ST AME,

Célibataire, déclarant ne pas être liée 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

Monsieur Tanguy REMIATTE

Né le 27 novembre 1994 à NANCY (54),

De nationalité française,

Demeurant 5, Rue du Chevalier Saint Georges 29800 LANDERNEAU

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

*Ci-après dénommé "le Cessionnaire",*

*D'autre part,*

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

#### DÉCLARATIONS DU CÉDANT ET DU CESSIONNAIRE

Monsieur Anthony CARRENO, cédant, déclare :

- qu'il était lié par un pacte civil de solidarité soumis au régime de la séparation des biens conformément à l'article 515-5 du Code civil à la constitution de la société,
- qu'il a réalisé son apport pour son compte personnel et que les parts sociales rémunérant cet apport sont demeurées sa propriété exclusive.
- 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 SCI 2CF 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.

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

### **EXPOSÉ CONCERNANT LA SOCIÉTÉ SCI 2CF** *Dont les parts sont cédées*

Suivant acte sous seing privé en date à SAINT AME (88) du 21 mai 2019, il existe une société civile immobilière dénommée 2CF, au capital de 500 euros, divisé en 500 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est aujourd'hui fixé 18, Grande Rue 88120 SAINT AME, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 851 074 955 RCS EPINAL pour une durée de 99 ans.

La société SCI 2CF a pour objet principal acquisition, gestion, location.

La société est gérée par Monsieur Anthony CARRENO depuis la constitution.

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

Monsieur Anthony CARRENO, titulaire de 250 parts sociales en pleine propriété  
Madame Valérie FOURRIERE, titulaire de 250 parts sociales en pleine propriété

La société a souscrit deux emprunts auprès de la BPALC, qui sont toujours en cours, ainsi qu'il sera développé ci-après.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DES PARTS SOCIALES CEDEES**

Le cédant possède dans cette Société deux cent cinquante (250) parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 250.

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

### **DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE - ABSENCE**

La présente cession de parts n'est pas soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où elle ne conduit pas l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société civile immobilière SCI 2CF.

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

#### **CESSION – PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE**

Par les présentes, Monsieur Anthony CARRENO cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Tanguy REMIATTE qui accepte, deux cent cinquante (250) parts sociales de 1 euro de valeur nominale.

La présente cession n'étant pas soumise à un délai de réflexion au sens de l'article 1122 du Code civil, elle prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Monsieur Tanguy REMIATTE devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Conformément à l'article 1625 du code civil, le cédant garantit la jouissance paisible de la propriété des parts cédées.

Le cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur cette part postérieurement à ce jour.

### **DROITS ET OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE**

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.

A compter de ce jour :

- le cessionnaire sera tenu des dettes de la Société sur son patrimoine propre ;
- le cédant ne sera plus tenu des dettes/pertes de la Société.

### **PRIX DE LA CESSION**

**Les parties déclarent qu'elles ont arrêté et convenu entre elles le prix de la pleine propriété des parts cédées à l'issue de leurs échanges et travaux sur leur évaluation de la société, en fonction d'éléments subjectifs et comptables, ledit prix étant ferme et définitif.**

Le cessionnaire reconnaît que le cédant lui a communiqué l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation des droits sociaux cédés.

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **Vingt Mille Euros (20 00 euros)**, soit **Quatre Vingt Euros (80 euros)** par part sociale.

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.

### **Paiement du prix de cession**

Les parties déclarent qu'elles se sont personnellement accordées sur les modalités et le paiement intégral du prix de cession, préalablement à la signature des présentes.

Elles reconnaissent que le rédacteur de l'acte n'a pas été informé des modalités de ce paiement, ni de ses conditions d'exécution, et qu'il n'a procédé à aucune vérification à cet égard.

En conséquence, les Parties assument seules la responsabilité relative au versement du prix et renoncent à rechercher la responsabilité du rédacteur sur ce point.

### **Compte courant d'associé**

Le cédant déclare être inscrit comme détenant un compte courant créancier au sein de la Société.

Il est expressément convenu que le montant dudit compte courant lui sera remboursé par la société, au plus tard, le 31 mars 2026.

### **AGRÉMENT DE LA CESSION**

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 22 décembre 2025, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer Monsieur Tanguy REMIATTE, cessionnaire, en qualité de nouvel associé. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, a été remise aux parties.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts énonçant la répartition du capital sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la cession sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

### **SUBSTITUTION DES ENGAGEMENTS DE CAUTION DONNES PAR LE CEDANT**

Il est rappelé que Monsieur Anthony CARRENO s'est porté caution pour la société 2CF en sa qualité d'associé de cette dernière, ce lien juridique ayant justifié la garantie donnée ;

Du fait de la présente cession qui entraîne la perte de la qualité d'associé de la société de Monsieur Anthony CARRENO, il a été convenu entre les parties, dans le cadre de leurs pourparlers pour arriver à la signature des présentes, de libérer Monsieur Anthony CARRENO de cet engagement.

Le cessionnaire s'engage à entreprendre les démarches nécessaires et à mettre tout en œuvre auprès de la banque bénéficiaire de la garantie, pour obtenir son accord et décharger le cédant de son obligation, dès la signature des présentes. Le cessionnaire devra justifier des démarches auprès de la banque au plus tard dans les vingt (20) jours de la signature des présentes.

L'écrit de la banque qui constatera la substitution de caution sera transmis au cédant dès réception.

Cette substitution devra être réalisée au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours de la date de réalisation de la cession, sans préjudice pour les parties, et le cessionnaire veillera à ce que la responsabilité de la caution soit entièrement transférée à la personne désignée, libérant ainsi Monsieur Anthony CARRENO de toute obligation.

Pour le cas où la substitution s'avérerait impossible, le cessionnaire s'engage expressément à contregarantir Monsieur Anthony CARRENO à due concurrence et à en supporter toutes les conséquences.

### **ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF ET DE CONSISTANCE D'ACTIF**

*Il est rappelé qu'une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.*

La présente cession est acceptée par le cessionnaire sans garantie de passif de la part du cédant, le cessionnaire déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le cessionnaire déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de clause de garantie de passif et de consistance d'actif et décharge le cédant de toute responsabilité à ce sujet.

### 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.

### DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare que la société SCI 2CF est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire 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 REMIREMONT ;
- que le prix de cession est de 80 euros par part cédée,
- que le prix d'acquisition était de 1 euro 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.  
**Soit 1000 euros à la charge du cessionnaire.**

Le cédant déclare en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts :

- que les droits sociaux cédés ne sont pas afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;
- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;
- que le cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.  
Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.
- que la société dont les parts sont cédées n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;
- que le cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale.

## **Imposition de la plus-value**

**Le Cédant déclare qu'il fera son affaire personnelle, selon le régime des plus-values immobilières privées et droits sociaux, de la déclaration de plus-value sur cession de droits sociaux (formulaire n° 2048-M-SD, Cerfa n° 12358) et du paiement des droits exigibles, notamment de la taxation et des prélèvements sociaux s'y rapportant, sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier, le cas échéant.**

**Il fera également mention de la plus-value imposable réalisée en vertu des présentes sur sa déclaration de revenus (formulaire 2042 C, Cerfa n° 11222), afin de déterminer son revenu fiscal de référence, sous réserve de la possibilité de bénéficier d'un cas d'exonération.**

**Le cédant déclare avoir été informé par le rédacteur des présentes des obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession et faire le nécessaire.**

## **FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS**

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, 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.

## **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.

## **FRAIS**

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

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

*Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.*

*Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.*

*Le cédant et le cessionnaire reconnaissent que toutes les déclarations faites sont sincères et exactes.*

## **DÉCHARGE**

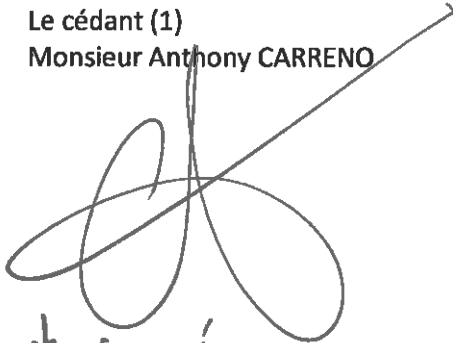
Les Parties reconnaissent et déclarent :

- 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 *St Amé*  
Le *1<sup>er</sup> janvier 2026*  
En 4 originaux, dont 1 pour l'enregistrement.

Le cédant (1)  
Monsieur Anthony CARRENO



Le cessionnaire (2)  
Tanguy REMIATTE



*Lu et approuvé  
Bon pour acceptation  
de la cession*

*"Lu et approuvé.  
Bon pour la cession de deux cent cinquante (250) parts.  
Bon pour quittance"*

(1) Le cédant fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour la cession de deux cent cinquante (250) parts. Bon pour quittance".

(2) Le cessionnaire fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession"

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

Le 19/01/2026 Dossier 2026 00001673, référence 8804P01 2026 A 00070  
Consignement : 1000 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Mille Euros  
Montant reçu : Mille Euros