

ACTE DE CESSIION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Madame Stephanie DOUARRE COSTE, née le 09/01/1973, à CHAMALIERES, France demeurant 7 VAL DE LEMPDES - 63370 LEMPDES (FRANCE), et mariée sous le régime de la séparation de biens

ci-après dénommée le « Cédant »,

d'une part,

ET

Monsieur Nicolas FRUGERE né, le 01/02/1989, à BEAUMONT (France), demeurant 145 RUE DU CHAMPCLOS, 63110 BEAUMONT (FRANCE), et pacsé

ci-après dénommé le « Cessionnaire »,

d'autre part,

ci-après collectivement dénommées les « Parties »,

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Cédant déclare détenir 500 parts sociales en pleine propriété dans le capital de la Société 2CSD (ci-après dénommée la « Société »).

La société est une Société civile immobilière au capital de 230 000 € composé de 2 500 parts sociales. Elle a été constituée le 07/07/2011 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND sous le numéro 533440798. Son siège social est situé 22 AVENUE CENTRALE - 63670 LE CENDRE.

Par les présentes, le Cédant a fait part de son intention de céder la pleine propriété de 125 parts qu'il détient dans le capital de la Société au bénéfice du Cessionnaire.

Les Parties se sont donc rapprochées pour arrêter, aux termes du présent acte, les principes et les modalités de cette cession et sont convenues de conclure le présent accord.

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

Article 1 - OBJET DU CONTRAT

L'objet du présent contrat (le « Contrat ») est de déterminer les modalités et conditions de la cession de la pleine propriété de parts sociales dans la Société, par le Cédant au Cessionnaire, selon les conditions définies par le Contrat.

Article 2 - CESSIION DE PARTS

Par les présentes, le Cédant, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit existant en pareille matière, cède et transporte au Cessionnaire, qui accepte, la pleine propriété de **125 parts sociales** de la Société.

Le Cessionnaire achète la pleine propriété des parts sociales, selon les stipulations du Contrat et sans y attacher aucune condition autre que celles définies au Contrat.

Le Cessionnaire devient le seul propriétaire des parts sociales susvisées à compter du **15/12/2025** (la « Date de Cession »).

Article 3 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

La transfert de propriété des parts sociales sus-mentionnées prend effet à la Date de Cession.

A compter de la Date de Cession, le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations du Cédant liés à la pleine propriété des parts sociales cédées.

Le Cessionnaire aura droit à tous les bénéfices susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts sociales, après la Date de cession.

Article 4 - PRIX - CESSIION À TITRE ONÉREUX

4.1 Rémunération de la cession

La présente cession de la pleine propriété des parts sociales est consentie et acceptée moyennant le prix total de **treize mille sept cent cinquante euros (13 750 €)** (le « Prix de Cession »).

4.2 Modalités financières

Le paiement du Prix de Cession devra être effectué par le Cessionnaire au Cédant, à la Date de Cession, par remise d'un chèque de banque du Cessionnaire au Cédant ou par transfert de fonds immédiatement disponibles.

Le règlement du Prix de Cession sera effectué sans aucune restriction ni réserve. Ceci notamment en cas de redressement ou liquidation judiciaire de la société.

Il en sera de même en cas de réduction de capital de la société, soit par annulation de titres, soit par diminution du nominal des parts sociales.

Article 5 - STATUT DU DROIT DE PRÉEMPTION

La présente opération n'est soumise à aucun droit de préemption prévu par les statuts ou par une convention. Elle est donc libre à ce titre.

Article 6 - AGRÉMENT DE LA CESSION

Conformément aux dispositions statutaires, le projet de cession de parts sociales entre le Cédant et le Cessionnaire a été soumis à la collectivité des associés (ou à l'organe compétent) pour agrément du cessionnaire,

Le projet de cession de parts sociales a été accepté par décision de la Collectivité des Associés, en date du 15/12/2025.

Article 7 - DÉCLARATIONS ET GARANTIES DU CESSIONNAIRE

Le Cessionnaire déclare et garantit :

- qu'il dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires pour conclure le Contrat et tous documents afférents ainsi que pour accomplir ses obligations à ce titre et que la signature et l'exécution du Contrat et de tout autre document visé par le Contrat n'entraîneront aucune violation d'une disposition légale, contractuelle, réglementaire ou statutaire ou d'une décision judiciaire applicable au Cessionnaire ;
- avoir une parfaite connaissance de la situation financière de la Société et de ses projets futurs, et renoncer à toute garantie d'actif et de passif. Il reconnaît avoir été informé de toute conséquence de cette stipulation, et notamment du fait qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité ou réduction de prix en cas de survenance de tout passif non comptabilisé, ou de tout passif supplémentaire excédant celui figurant dans les comptes de l'exercice en cours.

Article 8 - DÉCLARATIONS ET GARANTIES DU CÉDANT

Le Cédant déclare et garantit :

- qu'il dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires pour conclure le Contrat et tous documents afférents ainsi que pour accomplir ses obligations à ce titre et que la signature et l'exécution du Contrat et de tout autre document visé par le Contrat n'entraîneront aucune violation d'une disposition légale, contractuelle, réglementaire ou statutaire ou d'une décision judiciaire applicable au Cédant ;
- qu'il est pleinement et régulièrement propriétaire des parts sociales ;
- que les parts sociales sont libres de toute Sûreté (étant précisé qu'une « Sûreté » désigne tout nantissement, privilège, charge, hypothèque, promesse de vente, droit de préemption, droit de préférence, ou toute autre limitation ou restriction portant sur un droit, une propriété ou un actif, incluant toute restriction portant sur le droit des parts sociales), dans chacun de ces cas autrement qu'en vertu (i) des stipulations du Contrat, (ii) des statuts de la Société ou (iii) des engagements, pactes d'actionnaires ou autres accords relatifs à la Société auxquels est partie le Cédant, et que le Cédant ne s'est pas engagé à donner ou à constituer une Sûreté sur les parts sociales ;
- qu'il s'engage à faire en sorte que ces caractéristiques soient maintenues jusqu'à la Date de Cession.

Article 9 - ENREGISTREMENT ET RÈGLEMENT DES DROITS

Conformément aux dispositions de l'article 635 du Code général des impôts, la Cession objet des présentes doit être présentée à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois à compter de sa date de signature. À défaut, des pénalités de retard sont encourues, en application des articles 1727 et 1728 du même code.

La Cession objet des présentes, portant sur les parts sociales d'une Société civile immobilière à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 I-2° du Code général des impôts, est assujettie au droit d'enregistrement de 5%.

Les droits de mutation afférents à la présente cession seront à la charge exclusive du cessionnaire.

Article 10 - NOTIFICATIONS

Toute demande, notification ou autre communication en vertu du Contrat sera considérée comme régulièrement effectuée si elle est faite par écrit et remise en main propre contre récépissé ou envoyée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou fac-similé, et adressée à l'adresse ou siège social des Parties tel que mentionné ci-dessus, ou à toute autre adresse qui sera notifiée par l'une des Parties à l'autre dans la forme indiquée ci-dessus.

Article 11 - NULLITÉ D'UNE CLAUSE

La nullité éventuelle de l'une quelconque des stipulations du Contrat n'aura pas pour effet d'entraîner la nullité de l'ensemble du Contrat, les autres stipulations du Contrat conservant leur pleine et entière validité. Dans l'hypothèse où une telle nullité serait prononcée, les Parties se rapprocheront afin de convenir d'une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation frappée de nullité.

Article 12 - MODIFICATION DU CONTRAT

Le Contrat ne pourra être modifié que par un document écrit signé par l'ensemble des Parties.

En cas de modification portant sur l'identité du Cessionnaire, l'agrément de la collectivité des Associés devra être préalablement obtenu, dans les conditions de majorité prévues par les statuts pour une telle opération.

Article 13 - RENONCIATION

La renonciation de l'une des Parties au bénéfice de l'une quelconque des stipulations du Contrat ne prendra effet que si elle a été effectuée par écrit et signée par l'ensemble des Parties.

Aucun manquement ou retard de la part d'une des Parties dans l'exercice de ses droits au titre du Contrat ne sera réputé comme constituant une renonciation à ces droits, et n'empêchera l'exercice de ces droits à l'avenir.

Article 14 - TRANSMISSIONS DES OBLIGATIONS

Les engagements stipulés au présent contrat s'imposeront à tout héritier du signataire personne physique ou de son ayant droit, dès lors qu'il reçoit, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des parts objet des présentes. Cette personne sera tenue solidairement à l'exécution intégrale du contrat, y compris s'il s'agit d'un mineur ou d'une personne juridiquement incapable.

Article 15 - CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Tout différend entre les Parties, la Société ou les co-associés relatif à la formation, l'exécution, l'interprétation ou la validité du présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive du tribunal territorialement compétent dans le ressort du siège de la Société dont les parts sont cédées.

Article 16 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires auxquels le présent acte donnera lieu, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le Cessionnaire, qui s'y oblige.

Article 17 - POUVOIR POUR ACCOMPLIR LES FORMALITÉS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes, qui s'engage à procéder à l'accomplissement des formalités de signification à la Société, formalisée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social, contre remise par le Gérant d'une attestation de ce dépôt.

Le porteur se voit également confier tous pouvoirs à l'effet d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité.

Fait à LEMPDES

Le 15/12/2025

En 2 exemplaires

Signature des parties

Cédant :

Madame Stephanie DOUARRE COSTE



Cessionnaire :

Monsieur Nicolas FRUGERE



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

PUY-DE-DOME

Le 11/02/2026 Dossier 2026 00008721, référence 6304P01 2026 A 00546

Enregistrement : 688 € Penalités : 70 €

Total liquidé : Sept cent cinquante-huit Euros

Montant reçu : Sept cent cinquante-huit Euros

Hélène TANEM
Contrôleur principal
des finances publiques