

CONVENTION DE CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Romain, Louis, Stéphane GILLES,

Né le 30 octobre 1987 à LISIEUX (14),

De nationalité française,

Demeurant au 800 route de la Mare Neuville, 27800 MALLEVILLE-SUR-LE-BEC,

Marié à Madame Sabrina LUST le 30 août 2014 à la mairie de MALLEVILLE-SUR-LE-BEC sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, régime non modifié depuis,

Ci-après dénommé le « **Cédant** » ;
De première part ;

ET

La société **JSR2G**, société par actions simplifiée au capital de 115.275 euros, dont le siège social est 800 route de la Mare Neuville, 27800 MALLEVILLE-SUR-LE-BEC, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BERNAY sous le numéro 999 968 597, représentée par son Président, Monsieur Romain GILLES,

Ci-après dénommée le « **Cessionnaire** » ;
De deuxième part ;

Le Cédant et le Cessionnaire sont ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

EN PRESENCE DE :

La société **2 R**, société civile immobilière au capital de 3.000 euros, dont le siège social est Route Départementale 438, 27300 PLASNES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BERNAY sous le numéro 928 002 047, représentée par Monsieur Romain GILLES en sa qualité de co-gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

La Société intervenant dans le cadre des présentes aux fins d'accepter le bénéfice des droits qui lui sont consentis et les obligations mises à sa charge par le présent acte .

Ci-après dénommée la « **Société** » ;
De troisième part,

Les Parties et la Société étant ci-après désignés ensemble les « **Signataires** » et séparément un ou le « **Signataire** ».

ONT PREALABLEMENT A LA CESSION DE PARTS SOCIALES, OBJET DES PRESENTES,
EXPOSE CE QUI SUIT :

A. Présentation de la Société et du Cédant

La Société a pour objet :

- L'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble ;
- L'acquisition de tous biens immobiliers ; et plus particulièrement celui situé au Route départementale 438 – 27300 PLASNES pour un montant de 450 000,00 euros (hors frais de notaire) ;
- La gestion et l'administration de tous biens immobiliers dont la société pourrait devenir propriétaire, sous quelque forme que ce soit ;
- L'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de ces objets, et plus particulièrement l'emprunt pour l'acquisition de l'ensemble immobilier situé au Route départementale 438 – 27300 PLASNES pour un montant de 450 000,00 euros (hors frais de notaire) ;
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société ;
- Et plus généralement la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet.

Les statuts de la Société à jour figurent en **Annexe (A)** des présentes.

La Société ne détient, à la date des présentes, aucune participation significative au sein du capital d'une autre personne morale.

A la date des présentes, le capital social de la Société s'élève à un montant de 3.000 euros et est divisé en 3.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement souscrites et libérées, détenues comme suit :

- Monsieur Romain CAREL, MILLE CENT VINGT-CINQ (1.125) parts, ci	1.125 parts
- La société ERC 27, SEPT CENT CINQUANTE (750) parts, ci	750 parts
- Monsieur Romain GILLES, MILLE CENT VINGT-CINQ (1.125) parts, ci	1.125 parts
Total égal au nombre de parts composant le capital social.....	3.000 parts

B. Présentation du Cessionnaire

Le Cessionnaire est la Société JSR2G, société par actions simplifiée au capital de 115.275 euros, dont le siège social est 800 route de la Mare Neuville, 27800 MALLEVILLE-SUR-LE-BEC, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BERNAY sous le numéro 999 968 597.

Elle a notamment pour objet social :

- la prise de tous intérêts et participations par tous moyens, apports, souscriptions, achats d'actions, d'obligations, de valeurs mobilières et de tous droits sociaux dans toutes sociétés, affaires ou entreprises ; la gestion, l'administration et l'animation de tout ou partie desdites sociétés, affaires ou entreprises, notamment par la prise de tous mandats sociaux ;
- la réalisation de toutes prestations de conseil de gestion, de toutes prestations administratives et financières, l'assistance, la formation, la réalisation d'études, de veilles, d'audit, d'analyses, et plus généralement de prestations de conseil de quelque nature que ce soit ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de toutes marques, tous noms de domaines, tous brevets et procédés de fabrication, tous dessins et modèles et, d'une manière générale, tous droits de propriété intellectuelle ;
- la participation par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissement ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement en totalité ou en partie à l'objet social ci-dessus spécifié ou à toute activités similaires, connexes ou complémentaires, de nature à favoriser son extension ou son développement.

C. Contexte de la cession au sein de la Société

Le Cédant souhaite céder la totalité des parts qu'il détient directement dans le capital de la Société, au profit de sa société holding, la société JSR2G, Cessionnaire.

A cet effet, les Parties ont engagé des pourparlers en vue de la signature de la présente convention de cession des parts sociales de la Société détenues par le Cédant (les « **Titres Cédés** »).

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées aux fins de formaliser, aux termes de la présente convention de cession (la « **Convention** »), leurs accords ainsi que les modalités et les conditions de la cession des Titres Cédés objet des présentes.

D. Obligation précontractuelle d'information

L'article 1112-1 du code civil institue une obligation précontractuelle d'information générale d'ordre public, ainsi libellée :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Les Parties ont donné acte au rédacteur des présentes de la connaissance de cette disposition, les obligeant à se communiquer spontanément les informations ayant une importance déterminante sur le consentement donné par l'autre Partie.

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

SECTION I – DEFINITIONS, INTERPRETATION DE LA CONVENTION ET DECLARATIONS

ARTICLE 1 : DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1. Définitions

Les termes et expressions commençant par une majuscule et expressément définis à la Convention auront la signification qui leur est attribuée à l'article ou au paragraphe de la Convention où ces termes et expressions sont utilisés pour la première fois.

1.2. Interprétation

Dans la Convention, sauf si le contexte l'exige autrement :

- les références faites à des articles et annexes visent les articles et annexes de la Convention sauf stipulation contraire, et les références à la Convention incluent les Annexes ;
- les titres des articles et annexes sont inclus pour la seule commodité des Parties et n'affectent pas l'interprétation de ces articles et annexes ;
- les mots masculins s'entendent également au féminin et vice-versa ;

- le singulier inclut le pluriel et vice-versa ; et
- toute référence à une loi, un décret ou un règlement est réputée porter également sur les modifications qui y sont apportées et les références faites à toute loi incluent tous ses décrets ou règlements d'application.

ARTICLE 2 : DECLARATIONS DES SIGNATAIRES

2.1 Déclaration du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare :

- que cette acquisition est réalisée au moyen de deniers lui appartenant en propre ;
- qu'il est résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites.

2.2 Déclarations du Cédant

Le Cédant déclare :

- qu'il est résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites ;
- qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Titres Cédés, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que les Titres cédés sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement, de toute sureté, de toute promesse de cession.

SECTION II – CESSION DES TITRES CEDES

ARTICLE 3 : CESSION DES TITRES CEDES

Le Cédant cède, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au Cessionnaire, qui l'accepte, la pleine et entière propriété des Titres Cédés, à savoir MILLE CENT VINGT-CINQ (1.125) parts sociales d'UN (1) euro de valeur nominale chacune de la Société, (la « **Cession des Titres Cédés** ») et détenues par le Cédant.

Sous les réserves susvisées, le Cessionnaire aura la pleine et entière propriété des Titres Cédés et sera subrogé dans tous les droits et obligations qui leurs sont attachés, notamment le droit à tout dividende.

Le Cessionnaire est obligé par toutes les clauses des statuts de la Société, figurant en **Annexe A**, qu'il déclare bien connaître, ainsi que par tous actes modificatifs.

Conformément aux dispositions de l'**article 13 – Cession et transmission de parts sociales** des statuts de la Société, la Cession des Titres Cédés a été soumise à l'agrément de la collectivité des associés de la Société.

Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 8 décembre 2025, la collectivité des associés a autorisé la présente Cession et a déclaré agréer le Cessionnaire en qualité de nouvel associé de la Société.

La banque CREDIT AGRICOLE NORMANDIE a d'ores et déjà acté l'absence d'exigibilité anticipée de son concours accordé à la Société, en raison de la Cession des Titres Cédés (**Annexe B**).

L'article 13 des statuts mentionne également l'obligation de respecter les dispositions de l'article 1690 du code civil et prévoit ainsi :

- que toute mutation entre vifs de parts sociales est constatée par acte authentique ou sous seing privé. ;
- que les cessions deviennent opposables à la Société, soit après avoir été acceptées par un gérant dans un acte authentique, soit par une signification faite à la Société par acte de Commissaire de justice. ;
- qu'elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement des formalités ci-dessus, puis de la formalité du dépôt d'un original enregistré ou de deux copies authentiques de l'acte qui les constate au Greffe du Tribunal, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 : PRIX DE CESSION

4.1 Prix de Cession

La Cession des Titres Cédés est consentie et acceptée par le Cédant moyennant le paiement par le Cessionnaire de la somme de MILLE CENT VINGT-CINQ (1.125) euros (le « Prix de Cession »).

Le Prix de Cession est payé par inscription en compte courant au nom de Monsieur Romain GILLES dans les comptes de la société JSR2G de la somme de MILLE CENT VINGT-CINQ (1.125) euros, ce qui est expressément accepté par Monsieur Romain GILLES, cédant, et la société JSR2G, cessionnaire.

4.2 Absence de garantie d'actif et de passif

Le Cédant et le Cessionnaire sont convenus de ne pas assortir la Cession des Titres Cédés d'une garantie d'actif et/ou de passif.

Le Cessionnaire fera donc son affaire personnelle notamment de tout passif ou charge qui surviendrait après la Cession des Titres Cédés, quand bien même ceux-ci seraient relatifs à une période antérieure à la Cession des Titres Cédés.

SECTION III - REALISATION DE LA CESSION

ARTICLE 5 : TRANSFERT DE PROPRIETE / JOUISSANCE DES TITRES CEDES

Sous réserve du paiement du Prix de Cession par le Cessionnaire, le Cessionnaire se voit transférer la propriété et la jouissance des Titres Cédés à compter de la date de signature de la Convention.

Le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et les obligations attachés aux Titres Cédés, étant précisé que la Cession des Titres Cédés est réalisée coupon attaché, c'est-à-dire avec le droit pour le Cessionnaire à l'intégralité des dividendes pouvant être prélevés sur le bénéfice distribuable du dernier exercice clos ainsi que sur les bénéfices, les primes et les réserves non distribués à ce jour.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENT SPECIFIQUE DES SIGNATAIRES

Outre les documents devant être remis à la date de la Convention, il est expressément convenu que les Signataires signeront, le cas échéant, tous documents supplémentaires et procéderont à toutes démarches que pourrait raisonnablement demander l'un ou l'autre des Signataires en vue de réaliser la Cession des Titres Cédés.

ARTICLE 7 : COMPTE-COURANT D'ASSOCIE

En cas de compte courant du Cédant créditeur au jour de la cession, la Société remboursera le montant dû au Cédant à première demande ou au plus tard au terme de l'approbation des comptes.

En cas de compte courant du Cédant débiteur au jour de la cession, le Cédant remboursera à première demande de la Société la somme due à cette dernière.

SECTION IV - STIPULATIONS DIVERSES

ARTICLE 8 : INDIVISIBILITE DE LA CONVENTION ET DES ANNEXES

La Convention ainsi que les annexes constituent un tout indivisible entre les Parties qui remplace et annule tous les autres contrats, écrits ou oraux, antérieurs à la date de la Convention. La Convention ne peut être modifiée qu'au moyen d'un acte écrit signé par les Parties.

ARTICLE 9 : NULLITE

Les Parties conviennent qu'au cas où une stipulation de la Convention se révélerait nulle en tout ou en partie, cette nullité n'affectera pas la validité du reste de la Convention, sauf si cette stipulation est essentielle.

Dans le cas où une stipulation de la Convention serait nulle en tout ou partie et qu'elle n'est pas essentielle à la Convention, les Parties substitueront si possible à cette disposition illicite une disposition licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

ARTICLE 10 : CONFIDENTIALITE

La Convention ainsi que l'ensemble des informations échangées entre les Parties revêtent un caractère confidentiel entre les Parties. En conséquence, les Parties s'engagent à ne pas ni en faire état ni les utiliser et les exploiter et plus généralement à ne rien divulguer concernant directement ou indirectement la Convention et l'ensemble des informations échangées depuis le début des négociations, sauf si elles y sont contraintes par une disposition législative ou réglementaire ou pour faire valoir leurs droits en justice.

ARTICLE 11 : PRIMAUTE

La Convention annule et remplace tous les contrats, accords, lettres d'intention ou engagements quelconques conclus entre les Parties ou entre certaines d'entre elles ayant un objet identique ou similaire.

ARTICLE 12 : IMPREVISION

Les Parties, chacune en ce qui la concerne, déclarent accepter le risque de tout changement de circonstance pouvant intervenir à compter de la date de signature de la Convention et renoncer par conséquent à se prévaloir des dispositions du nouvel article 1195 du code civil.

ARTICLE 13 : DROIT DES TIERS

La Convention est conclue pour le seul bénéfice des Parties et n'a pas pour effet de bénéficiaire ou de créer un droit quelconque en faveur d'une personne autre que les Parties.

Les Parties conviennent en outre qu'elles ne pourront (i) céder, transférer ou opérer la transmission de tout ou partie de leurs droits et/ou obligations découlant du Protocole, ni (ii) se substituer un tiers, de quelque manière que ce soit, pour l'exécution ou dans le bénéfice desdits droits et/ou obligations.

ARTICLE 14 : RENONCIATION

Aucune Partie ne pourra être considérée comme ayant implicitement renoncé à un droit, sauf disposition expresse stipulée à la Convention. Le fait pour l'une des Parties de ne pas exercer l'un quelconque de ses droits ne pourra, en aucun cas, être interprété comme une renonciation à ce droit ou à tout autre droit découlant de la Convention.

De même, en cas d'inexécution de l'une des stipulations de la Convention par l'une des Parties, le fait pour l'autre Partie de ne pas demander l'exécution de ladite disposition ne saurait être interprété comme une renonciation par cette Partie à en demander l'exécution.

ARTICLE 15 : NOTIFICATIONS

Pour l'entière exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile à leurs domiciles respectifs figurant en tête des présentes.

Elles s'engagent à se notifier mutuellement par lettre recommandée avec accusé de réception, tous changements d'adresse éventuels.

Dans cette éventualité, la nouvelle adresse vaudra nouvelle élection de domicile à compter du jour de la réception de la notification susvisée.

La présente disposition sera également applicable à tout tiers substitué.

ARTICLE 16 : FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais et droits des présentes seront supportés par la Société, qui s'y oblige.

ARTICLE 17 : ENREGISTREMENT DE LA CESSION DES TITRES CEDES

Le Cessionnaire sera le seul responsable de l'exécution dans les délais légaux des obligations et formalités résultant de la Cession des Titres Cédés.

La Cession des Titres Cédés est soumise aux dispositions de l'article 726, I., 2° du code général des impôts qui fixe le taux des droits d'enregistrement des cessions de parts sociales de sociétés à prépondérance immobilière à 5 %.

Ainsi, le Cessionnaire sera redevable d'un montant de 56 euros au titre des droits d'enregistrement, à la date de signature de la Convention.

ARTICLE 18 : DROIT APPLICABLE – REGLEMENT DES DIFFERENDS

18.1 Droit applicable

La Convention est soumise au droit français.

18.2 Règlement des différends

Tout différend qui viendrait à naître à propos de la Convention, de sa validité, de son interprétation, de son exécution ou de son inexécution sera soumis aux juridictions compétentes dans le ressort de la Cour d'appel de Rouen.

ARTICLE 19 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties reconnaissent que :

- le présent acte est conclu sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en place par la plateforme YouSign garantissant le lien entre chaque signature avec le contrat auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;

- le présent acte a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;
- (i) l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque l'acte signé électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que (ii) ce procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.


*
* *

Les présentes sont réputées signées à MALLEVILLE-SUR-LE-BEC (27800),
Le 20 janvier 2026.

Le Cédant

Monsieur Romain GILLES


Romain GILLES

✓ Certifié par  yousign

Le Cessionnaire

La société JSR2G
représentée par Monsieur Romain GILLES

Romain GILLES

✓ Certifié par  yousign

Pour intervention

La société 2 R
représentée par Monsieur Romain GILLES

Romain GILLES

✓ Certifié par  yousign

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

Le 05/02/2026 Dossier 2026 00004356, référence 2704P01 2026 A 00278

Enregistrement : 56 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cinquante-six Euros

Montant reçu : Cinquante-six Euros

Nathalie LETAILLER
Contrôleur des Finances Publiques


LISTE DES ANNEXES

Il est précisé que la numérotation des annexes ci-dessous correspond au numéro de paragraphe de la Convention à laquelle il est fait référence à ladite annexe pour la première fois.

Annexe A : Statuts de la Société

Annexe B : Courrier signé par le CREDIT AGRICOLE NORMANDIE le 12 janvier 2026