

CESSION DE PARTS SOCIALES

Entre les soussignés :

La société ACR34, société à responsabilité limitée au capital de 7622,45 €, ayant son siège social zone industrielle, 9 rue de Chiminie, à AGDE (34300), immatriculée au RCS de BEZIERS sous le n° 379 733 504, représentée par son gérant, Monsieur Fabrice VACHARD,

Ci-après dénommés, le "CEDANT",
d'une part,

Et :

La société JVM HOLDING, société par actions simplifiée au capital de 66 000 €, ayant son siège social 35 rue Rayond Mourgues, à AUGUES-VIVES (30670), immatriculée au TCS de NIMES sous le n° 984 816 843, représentée par son président, Monsieur Julien MAUREL,

ci-après dénommée, les "CESSIONNAIRES"
d'autre part,

SM PN

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Aux termes des statuts en date du 30 novembre 2020, ainsi que de divers autres actes, il a été constitué une société civile immobilière dénommée 2 M au capital de 1000 euros, divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune, dont le siège est à NEZIGNAN L'EVEQUE (34120) Lot 116, domaine de la Figueraie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BEZIERS sous le n° 891 587 644 et qui a pour objet :

- *L'acquisition, d'immeubles bâtis ou non bâtis, la construction et l'aménagement d'immeubles sur les terrains acquis, la gestion, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,*
- *toutes activités de promotion immobilière, lotissement, toutes opérations de constructions en sous-traitance, échangé, apport ou autrement,*
- *éventuellement 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.*

Il est rappelé que la société civile immobilière dénommée 2 M est à prépondérance immobilière.

La durée de la société est de 99 ans, à compter de son immatriculation en date du 30/11/2020.

La société a obtenu un emprunt de l'établissement financier CREDIT AGRICOLE LANGUEDOC pour l'acquisition d'un terrain nu.

La société déclare qu'elle a régulièrement remboursé les échéances échues jusqu'à ce jour.

JM
PT

CESSION DE PARTS

Par les présentes, les soussignés de première part :

- la société ACR 34 cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, la pleine propriété de CINQUANTE (50) parts sociales, numérotées 1 à 50, lui appartenant dans la société 2 M,

au cessionnaire, soussigné de seconde part, qui acceptent, à savoir :

- à la société JVM HOLDING, pour CINQUANTE (50) parts sociales en pleine propriété, numérotée 1 à 50,

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE sera propriétaire des parts cédées, ci-dessus désignées, à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

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.

CONDITIONS GENERALES

Le CESSIONNAIRE sera à compter de ce jour subrogé dans tous les droits et obligations attachés à la propriété des parts cédées ; toutefois la présente cession ne sera opposable à la société et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité et de dépôt prévues à cet effet.

A compter de ce jour il exercera toutes les prérogatives attachées à la qualité d'associé, à charge d'en assumer toutes les obligations, le tout conformément à la loi et aux statuts.

Le cessionnaire ne pourra se prévaloir envers le cédant que de la garantie légale attachée à une telle opération de cession de parts et de la jurisprudence relative à cette garantie.

La propriété des parts cédées n'est représentée par aucun titre, leur propriété résulte des statuts et de leurs modifications.

Il reconnaît avoir reçu, avant ce jour :

- un exemplaire des statuts de la société, à jour, certifiés conformes par la gérance,
- un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la société dont les parts sont présentement cédées, ayant moins de trois mois de date à ce jour.

PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de CINQ CENTS EUROS (500,00 €) pour la pleine propriété des CINQUANTE (50) parts cédées à la société JVM HOLDING, soit un prix de DIX EUROS (10,00 €) par part cédée.

Laquelle somme a été payée comptant par le cessionnaire au cédant qui le reconnaît et lui en consent quittance définitive.

JM
PN

AGREMENT DES ASSOCIES

La présente cession a, conformément aux statuts de la société 2 M, été autorisée par l'assemblée générale extraordinaire des associés, en date du 1^{er} juillet 2025.

CREANCE DU CENDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe une créance au nom du Cédant, inscrite dans les comptes de la Société.

Il est convenu entre les parties que le Cessionnaire, procède au remboursement de cette créance en compte-courant détenue par le Cédant, en lieu et place de la société, pour un montant de TRENTE HUIT MILLE EUROS (38.000,00 €).

Ainsi, le Cessionnaire est subrogé dans l'ensemble des droits du Créancier, à hauteur du montant réglé, il pourra se reconnaître créancier en lieu et place du Cédant de toute créance due par la société 2M, au profit du Cédant pour son montant.

Par conséquent, le Cessionnaire devient créancier de la société 2M pour ce même montant, sa créance étant transférée à son profit.

Ce que le Cessionnaire reconnaît et en donne bonne et valable quittance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parts présentement cédées appartiennent à la société ACR 34, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la société.

DECLARATIONS GENERALES

1° 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 collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture,

2° Les soussignés de première part déclarent :

- qu'il n'existe de leur chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies. Le cédant précise à cet égard qu'il n'a pas participé à aucun acte de nature à vider ces parts de leur substance et qu'il n'existe aucun vice de nature à rendre les parts cédées impropre à leur destination,
- que les parts cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement et qu'elles ne sont pas affectées en garantie au profit de la société ou de toute autre personne,
- et que la société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation des paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de prévention des difficultés des entreprises ou de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires.

JM
PN

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente cession de parts ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, la société n'étant propriétaire d'aucun immeuble à ce jour.

DISPENSE DE SIGNIFICATION

Au présent acte interviennent Monsieur Patrick MADO, susnommé, gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel, es-qualités, déclare, qu'il accepte la présente cession de la propriété des parts sociales, ainsi que la cession de créance, et les reconnaît opposables à la société.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes, en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

ENREGISTREMENT

- le Cédant déclare que les parts cédées sont représentatives d'un apport en numéraire, et précise, en outre, en outre, que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et que la cession n'entraîne pas dissolution de la société.

Les soussignés affirment, sous les peines prévues par l'article 1837 du Code général des impôts, que la présente cession exprime l'intégralité du prix convenu.

L'assiette du droit d'enregistrement, à l'exception des titres de sociétés civile de placement immobilier offerts au public, comprend la valeur réelle des biens et droits immobiliers ainsi que la valeur réelle des autres éléments d'actifs bruts.

En conséquence, la présente cession portant sur des parts de société à prépondérance immobilière est soumise au droit de 5% sans abattement.

FRAIS

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

Fait à NEZIGNAN L'EVEQUE, le 01/07/2025

En autant d'exemplaires que de parties et un au service de l'enregistrement.

Le "CEDANT"

- la société ACR 34



Le "CESSIONNAIRE"

- la société JVM HOLDING



Intervenant

M. Patrick MADO, gérant de la société 2 M,



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
BEZIERS 2

Le 29/01/2026 Dossier 2026 00003653, référence 3404P04 2026 A 00202
Enregistrement : 25 € Penalités : 3 €
Total liquidé : Vingt-huit Euros
Montant reçu : Vingt-huit Euros

JM
PM