

CESSION DE PARTS SOCIALES SCI AJP

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Jean-Pierre HOULES

Né le 13 mars 1958, à CARCASSONNE (Aude),
De nationalité française,
Demeurant 46 Chemin du Grand Quist, 34300 AGDE

Marié avec Madame Nadine THELLIER, sous le régime de séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CLAUZEL, notaire à AGDE, le 21 mai 1992, préalablement à leur union célébrée le 20 juin 1992 à AGDE, ce régime n'ayant subi aucune modification depuis.

Ci-après dénommé le « Cédant » ou « Le Vendeur »
D'une part,

ET

La société BENOIT MALABIAU

SAS au capital de 2.000 euros,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BEZIERS sous le numéro 999 011 059
Ayant son siège social 39 rue Louis Vallière 34300 AGDE
Représentée par Monsieur Yoann BENOIT et Madame Aude BENOIT, Président et Directeur général de la Société,

Ci-après dénommée le « Cessionnaire » ou « L'Acquéreur »
D'autre part.

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicole VIDAL notaire à Marseillan le 29 avril 2004, enregistré à PEZENAS le 4 mai 2004 Bordereau 271 N°2, ainsi que de divers autres actes, il existe une Société civile immobilière dénommée AJP, au capital de 1600 euros, divisé en 16 parts sociales de 100 euros chacune, dont le siège est situé 39 rue Louis Vallière 34300 AGDE, et qui a pour objet : l'acquisition, l'exploitation par bail, location, ou autrement de tous immeubles.

Elle est immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro 453 642 308.

Son capital social est actuellement réparti de la manière suivante :

- Monsieur Jean-Pierre HOULES,
à concurrence de huit parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 8, ci ... 8 parts
- Madame Aude MALABIAU épouse BENOIT,
à concurrence de 8 parts en nue-propriété sous l'usufruit
de Madame Anne HOULES, numérotées de 9 à 16, ci... 8 parts.

Son dernier exercice social a été clos le 31/12/2025, les comptes annuels afférents à ce dernier exercice clos ont été certifiés et approuvés par l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 23 janvier 2026.

JPH

Ha

ABM

yb

Ses Gérants sont Monsieur Jean-Pierre HOULES gérant associé et Madame Anne HOULES gérante non associée.

Par ailleurs, la société AJP présente les principales caractéristiques suivantes :

- Règles de transmissions des parts sociales et d'agrément des cessionnaires : elles sont prévues à l'article 8 des statuts : « *Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit sont soumises à l'agrément de la société – CESSIONS LIBRES : Toutefois interviennent librement les opérations entre associés* ».
- Régime fiscal : la société n'a pas opté pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés et n'est pas susceptible d'être assujéti à cet impôt en raison d'opérations commerciales effectuées.

La situation de la société appelle, par ailleurs, les précisions suivantes :

- Composition du patrimoine immobilier : La société est propriétaire d'un local située au rez-de-chaussée de l'immeuble situé 39, rue Vallière 34300 AGDE.
- Prêt consenti à la société : Néant
- Location consentie par la société :
 - Location en cours jusqu'au 31 janvier 2026 au profit de Monsieur Jean-Pierre HOULES ;
 - Location prévue au 1^{er} février 2026 au profit d'un professionnel de santé pour 650 € par mois et au profit de la SCM BENOIT pour l'autre partie du local à concurrence de
- Cautionnements donnés ou reçus : néant

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Monsieur Jean-Pierre HOULES, soussigné de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société BENOIT MALABIAU, soussignée de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de HUIT (8) parts sociales numérotées de 1 à 8 lui appartenant de la Société AJP.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Le Cessionnaire sera propriétaire des parts cédées et en aura la jouissance à compter de ce jour.

Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

En conséquence, l'Acquéreur aura seul droit à l'appréhension de la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter de ce jour au titre de l'exercice en cours.

Toutefois, le Cessionnaire verse au Cédant la somme de 520 Euros au titre de sa quote-part de résultat jusqu'à la présente cession.

Article 3 - Remise des pièces

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire des statuts de la Société, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par le Gérant,

- un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la Société dont les parts sont présentement cédées.

Article 4 - Prix et modalités de paiement

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de QUATRE VINGT MILLE QUATRE CENT DIX HUIT EUROS (80.418 €) pour les HUIT (8) parts cédées, soit 10.052,25 € par part sociale cédée.

Cette somme est payée comptant ce jour sur le compte CARPA de Maître FERACCI Bruno Avocat au Barreau de Montpellier, à charge de le reverser au Cédant,

Le Cédant lui en donne bonne et valable quittance.

Dont quittance

Article 5 - Compte-courant d'associé

Parallèlement à la réalisation de la présente cession des Parts, le Cédant cède au Cessionnaire le compte courant d'associé dont il est titulaire dans les livres de la Société, à sa valeur nominale. Le montant du compte courant du Cédant s'établit à la somme de 39.582 euros sur la base des comptes arrêtés au 30 janvier 2026.

Les Parties conviennent d'un commun accord que la cession du compte-courant d'associé du Cédant est indivisible de la présente cession des Parts détenues par le Cédant, le prix de cession dudit compte-courant est payé comptant en totalité ce jour.

Article 6 - Agrément de la cession des Parts sociales – Mise à jour des statuts

Intervient au présent acte, en qualité de seul autre associé de la Société :

- Madame Aude BENOIT

Demeurant 9 Chemin du Grand Quist 34300 AGDE

Titulaire de la nue-propriété des 8 parts sociales numérotées de 9 à 16

Et en présence de Madame Anne HOULES usufruitière desdites parts sociales, demeurant 32, Chemin de la Charrue 34300 AGDE,

qui reconnaissent que le projet de cession leur a été dûment notifié selon les règles légales et statutaires et déclarent agréer le Cessionnaire en qualité d'associé de la Société.

En conséquence, les statuts de la Société seront modifiés pour substituer le Cessionnaire au Cédant dans les limites de la présente cession et ce suivant décisions collectives des associés prises par acte unanime à l'issue de la présente cession.

Article 7 – Démission fonctions gérance

Le Cédant remet ce jour la lettre de démission de ses fonctions de co-gérant avec prise d'effet à compter de ce jour.

En conséquence de la présente cession, la démission sera actée dans les décisions collectives des associés prises ce jour.

Article 8 – Engagement de garantie

8.1 Le recours contre le Cédant

Le Cessionnaire qui a pu obtenir les éléments nécessaires à son information sur la situation tant active que passive de la société déclare, pour les parts sociales achetées, renoncer à demander au vendeur une garantie conventionnelle.

8.2. Le recours contre le Cessionnaire

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

Article 9 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

9.1. 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;
- et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

9.2. Le soussigné de première part déclare :

- qu'il n'existe de son 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 ;
- que les parts 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 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 - Formalités de publicité

La présente cession sera signifiée à la Société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Article 11 - Enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, le cédant atteste que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

Il déclare, 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 qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société.
- les parts cédées ne confèrent à l'Acquéreur/cessionnaire aucun droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI
- le montant des dettes contractées par le cédant que le cessionnaire s'est engagé à acquitter s'établit à 39.582 €.

Les droits d'enregistrement sont à la charge exclusive du Cessionnaire.

Article 12 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare que pour l'imposition de ses revenus, il dépend du service des impôts de AGDE.

Les parts présentement cédées lui appartiennent pour les avoir acquises dans les conditions rappelées ci-dessus, pour un montant de 800 euros

Le Cédant fera son affaire personnelle, au titre des plus-value immobilière privées :

- de la déclaration de plus-value (formulaire n° 2048-M-SD, Cerfa n° 12358*10) et du paiement des droits exigibles
- de la mention de la plus-value imposable réalisée en vertu des présentes avec l'ensemble de ses revenus (formulaire 2042 C, Cerfa n° 11222*18, case 3VZ), à l'effet de déterminer son revenu fiscal de référence, ceci sous réserve qu'il ne soit pas susceptible de bénéficier d'un cas d'exonération.

A ce titre, le Cédant remettra au rédacteur des présentes l'exemplaire de la déclaration de plus-value dûment signée par ses soins ce jour à l'effet de procéder à l'enregistrement des présentes.

Article 13 - Affirmation de sincérité

Les parties soussignées qui 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.

Article 14 - Frais

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

Article 15 - Décharge au rédacteur de l'acte

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

SIGNATURE DEMATERIALISEE

Les parties conviennent que chacune d'elle pourra signer la présente convention par l'apposition d'une signature électronique sur la plateforme DOCUSIGN et reconnaît que cette signature électronique aura la même valeur légale qu'une signature manuscrite.

Les Parties conviennent expressément que le présent acte signé électroniquement constitue l'original du document, qu'il est établi et sera conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégralité et qu'il est parfaitement valable entre elles.

Les Parties reconnaissent que le présent acte signé électroniquement constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier, conformément à l'article 1316-3 du Code civil et pourra valablement leur être opposé. En conséquence, le présent acte signé électroniquement vaut preuve de son contenu, de l'identité des signataires et du consentement aux obligations et conséquences qui découlent de l'acte.

Les Parties conviennent que la transmission électronique par DOCUSIGN du présent acte signé électroniquement vaut preuve entre les Parties de l'existence, du contenu, de l'envoi, de l'intégrité, de l'horodatation et de la réception du présent acte signé électroniquement entre les Parties.

Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte ou de son contenu sur le fondement de sa signature électronique.

La Société AXYLIS AVOCATS prise en la personne de Maître Albane ROUCOULES est le dépositaire du certificat de signature électronique constatant la signature de l'ensemble des Parties.

Chaque Partie reconnaît avoir reçu une copie électronique des documents qu'elle a signés.

LE CEDANT

M Jean-Pierre HOULES

DocuSigned by:
 Jean-Pierre HOULES
111AEE0380724FF...
signé le 30/01/2026

LE CESSIONNAIRE

La Société BENOIT MALABIAU

Signé par :
 Yoann Bt
12AD3ABAB6084
signé le 30/01/2026

Signé par :

581F5A62F0FD4E
signé le 30/01/2026

LES INTERVENANTS

Mme Aude BENOIT

Signé par :

581F5A62F0FD4B6...
signé le 30/01/2026

Mme Anne HOULES

DocuSigned by:

2481A5DFE13347E...
signé le 30/01/2026

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

Le 11/02/2026 Dossier 2026 00005361, référence 3404P04 2026 A 00314

Enregistrement : 4021 € Penalités : 0 €

Plus-value : 10684 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Quatorze mille sept cent cinq Euros

Montant reçu : Quatorze mille sept cent cinq Euros

JPH

Ha

ABM

yb