

**CESSION DE CINQ CENTS PARTS SOCIALES EN PLEINE PROPRIETE DE LA
SOCIETE SCI 3 CROUZETTE**

ENTRE

La société HA INVEST

(Cédant)

ET

La société 2S INVEST

(Cessionnaire)

En date du
26 février 2026

Paraphe Paraphe
 

SOMMAIRE

ARTICLE 1.	TERMINOLOGIE	6
1.1.	Définitions	6
1.2.	Interprétation.....	7
ARTICLE 2.	DECLARATIONS DES CEDANTS ET DU CESSIONNAIRE	7
ARTICLE 3.	ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS CEDEES	7
ARTICLE 4.	OBJET DU CONTRAT : CESSIION DE PARTS SOCIALES	7
ARTICLE 5.	PROPRIETE – JOUISSANCE	8
5.1.	Transfert de propriété et jouissance.....	8
5.2.	Droits des Cessionnaires dans les résultats de l'exercice en cours	8
ARTICLE 6.	PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT.....	8
6.1.	Prix des Parts Sociales	8
6.2.	Paieement du Prix	8
ARTICLE 7.	INTERVENTION - AGREMENT DE LA CESSIION	8
ARTICLE 8.	DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE	9
ARTICLE 9.	CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSIION DES PARTS CEDEES	9
9.1.	Information des salariés	9
9.2.	Absence de séquestre.....	9
9.3.	Modification des statuts.....	9
ARTICLE 10.	REMISE DE PIECES	9
ARTICLE 11.	DÉCLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES	10
ARTICLE 12.	DÉCLARATION FISCALES	10
12.1.	Droits d'enregistrement	10
12.2.	Plus-Values	11
ARTICLE 13.	AFFIRMATION DE SINCERITE	11
ARTICLE 14.	PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL – Conformité RGPD	11
ARTICLE 15.	FRAIS	11
ARTICLE 16.	DROIT APPLICABLE – TRIBUNAUX COMPETENTS.....	11
ARTICLE 17.	ELECTION DU DOMICILE	12
ARTICLE 18.	DECHARGE	12
ARTICLE 19.	FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS.....	12
ARTICLE 20.	PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	12
ARTICLE 21.	DOCUMENTS ANNEXES	13

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société HA INVEST, société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 euros dont le siège social se situe 2, Rue Henri Moissan – 34500 BEZIERS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 841 066 954, représentée par son Président, Monsieur Hasan AYDIN,

*Ci-après dénommée « **la société HA INVEST** » ou le « **Cédant** »,*

D'UNE PART,

ET

La société 2S INVEST, société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 euros dont le siège social se situe 2, Rue Henri Moissan – 34500 BEZIERS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 841 062 771, représentée par son Président, Madame Serpil SOYBIR,

*Ci-après dénommée « **la société 2S INVEST** » ou le « **Cessionnaire** »,*

D'AUTRE PART,

*Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».*

EN PRESENCE DE :

La Société SCI 3 CROUZETTE, société civile immobilière au capital de 1 000,00 euros dont le siège social se situe 2, Rue Henri Moissan – 34500 BEZIERS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS sous le numéro 949 621 403, représentée par son Gérant, Monsieur Hasan AYDIN,

*Ci-après dénommée la « **Société** »,*

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :
--

PREAMBULE

- (A) La Société est une société de droit français qui existe valablement et a été constituée sous forme d'une société civile immobilière par acte sous seing privé en date du 6 mars 2023 entre le Cédant et le Cessionnaire.
- (B) La durée de la Société a été fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au RCS, sauf dissolution anticipée ou prorogation.
- (C) Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1 000,00 euros). Il est divisé en 1 000 parts sociales d'un euro chacune réparties entre les membres de la société en proportion de leurs apports respectifs.
- (D) Depuis la constitution de la Société, le capital de la Société est réparti en 1 000 parts d'un euro (1,00 €) chacune de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées (les « **Parts Sociales** ») et est ainsi réparti :

Associé(s)	Nombre de parts détenues en pleine propriété	Pourcentage
HA INVEST	500	50,00%
2S INVEST	500	50,00%
Total	1 000	100,00%

- (E) La Société a pour objet :
- L'acquisition, la construction et la propriété de tous biens immobiliers, à usage d'habitation, professionnel, commercial ou industriel, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation, par bail, location ou autrement de tous immeubles ainsi acquis ou édifiés, dont elle aura la propriété ou la jouissance, la prise de tous intérêts et participations dans toutes sociétés.
 - 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.

Elle a pour code APE attaché à son activité principale : « 41.10C : Promotion immobilière d'autres bâtiments ».

- (F) Monsieur Hasan AYDIN est le gérant de la Société depuis sa constitution.
- (G) Le Cédant ayant manifesté son souhait de céder la totalité des Parts Sociales de la Société dont il est propriétaire, et le Cessionnaire ayant manifesté son souhait d'acquérir lesdites Parts Sociales, les Parties se sont rapprochées afin de convenir des conditions et modalités de la cession de la totalité des Parts Sociales du Cédant au Cessionnaire (la « **Cession** »), et de conclure le présent contrat de Cession (le « **Contrat** »).
- (H) A ce titre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare (i) avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer, et (ii) avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

1.1. Définitions

Les mots ou expressions commençant par une majuscule, inclus dans le préambule, le corps et les annexes du Contrat ont, lorsqu'ils ne sont pas définis lors de leur première occurrence, et sauf si le contexte en exige autrement, le sens indiqué en ci-dessous :

« Cédant »	A la signification qui lui est donnée dans les comparutions du présent Contrat.
« Cession »	A la signification qui lui est donnée au paragraphe (G) du préambule.
« Cessionnaire(s) »	A la signification qui lui est donnée dans les comparutions du présent Contrat.
« Contrat »	A la signification qui lui est donnée au paragraphe (G) du préambule.
« Date d'Effet »	A la signification qui lui est donnée à l'ARTICLE 5 du Contrat.
« Lois et Règlements »	Désigne, à une date donnée, les traités, directives, lois, ordonnances, décrets, règlements, instructions, arrêtés, circulaires, codes, doctrine administrative opposable, usages et pratiques, ainsi que les décisions régulièrement prises de portée particulière ou générale, autorisations administratives, ordres, injonctions, instructions et recommandations des Autorités Compétentes en matière judiciaire, administrative, professionnelle ou arbitrale, françaises ou étrangères, et toutes autres règles obligatoires, applicables ainsi que leur interprétation par la jurisprudence dominante à cette même date.
« Partie »	A la signification qui lui est donnée dans les comparutions du présent Contrat.
« Parts Sociales »	A la signification qui lui est donnée au paragraphe (D) du Préambule.
« Prix »	A la signification qui lui est donnée à l'ARTICLE 6.1 du Contrat.

« **Rédacteur** » A la signification qui lui est donnée à l'ARTICLE 20 du Contrat.

« **Société** » A la signification qui lui est donnée dans les comparutions.

1.2. Interprétation

Toute référence au Contrat s'entend du Contrat et de ses annexes qui en font partie intégrante, et les références faites aux préambule, articles, paragraphes et annexes s'entendent des préambule, articles, paragraphes et annexes du Contrat.

La signification des termes définis s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes.

Selon le contexte, les mots faisant référence à un genre incluront tous les genres, les mots utilisés au singulier incluront le pluriel et inversement, et les mots faisant référence à un ensemble incluront une référence à une partie de cet ensemble.

ARTICLE 2. DECLARATIONS DES CEDANTS ET DU CESSIONNAIRE

Le Cédant déclare :

- Que les Parts Sociales sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à la Cession,

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.

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS CEDEES

Comme il a été précisé en Préambule, le Cédant possède dans la Société CINQ-CENTS (500) Parts Sociales d'UN EURO (1,00 €) de valeur nominale, pour l'avoir reçue en contrepartie de son apport lors de la constitution de la Société le 6 mars 2023.

Les Parts Sociales ne sont pas numérotées.

ARTICLE 4. OBJET DU CONTRAT : CESSION DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, le Cédant cède et transporte sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, au Cessionnaire, qui accepte, **CINQ-CENTS (500) Parts Sociales qu'il détient dans le capital de la Société.**

ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE

5.1. Transfert de propriété et jouissance

Les Parties fixent à la Date de Signature du présent Contrat, la date d'effet de la présente Cession emportant transfert de propriété des Parts Sociales à ladite date (la « **Date d'Effet** »). Le Cessionnaire sera ainsi propriétaire des Parts Sociales et en aura la jouissance à compter de la Date d'Effet.

5.2. Droits des Cessionnaires dans les résultats de l'exercice en cours

Le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Parts Sociales à compter de la Date d'Effet.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à l'appréhension de la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux Parts Sociales à compter de la Date d'Effet au titre de l'exercice en cours.

ARTICLE 6. PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

6.1. Prix des Parts Sociales

La présente Cession est consentie et acceptée moyennant le prix global en numéraire de CINQ-CENTS EUROS (**500,00 €**) (le « **Prix** »), soit un montant d'UN EURO (**1,00 €**) par Part Sociale.

6.2. Paiement du Prix

Le Prix est payé en totalité comptant au Cessionnaire au moyen d'un virement bancaire.

Le Cessionnaire en consent bonne et valable quittance sous réserve de la bonne réception des fonds.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 7. INTERVENTION - AGREMENT DE LA CESSION

Cette Cession n'est pas soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des Statuts de la Société. En effet compte tenu du fait que la Cession est réalisée au profit d'un associé de la Société, l'article 13-1, 5^{ème} alinéa des statuts de la Société dispense la Cession d'agrément.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 26 février 2026, la collectivité des associés a validé la présente cession au Cessionnaire. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes (le « **Procès-verbal de l'AGE du 26 février 2026** » – **Annexe 1**).

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts de la Société sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

ARTICLE 8. DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE

La présente Cession des Parts Sociales 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 n'est propriétaire d'aucun actif immobilier.

ARTICLE 9. CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSIION DES PARTS CEDEES

9.1. Information des salariés

Le Cédant déclare qu'il n'y a à ce jour aucun salarié dans la Société.

9.2. Absence de séquestre

Aucun séquestre n'a été convenu entre les Parties.

9.3. Modification des statuts

En conséquence de la Cession objet des présentes, la collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts de la Société sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société.

- **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL**

« Le capital social est fixé à MILLE EUROS (1 000,00 euros).

Il est divisé en 1 000 parts de 1,00 € chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- *A la société 2S INVEST, mille parts sociales en pleine propriété, ci 1 000 parts.*

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1 000 parts sociales.

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les 1 000 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus ».

ARTICLE 10. REMISE DE PIECES

Le Cessionnaire, associé de la Société, déclare avoir parfaite connaissance de la Société, notamment de ses statuts et des inscriptions au registre du commerce et des sociétés

concernant la Société dont les Parts Sociales sont présentement cédées et ne pas avoir besoin de plus amples informations ou autre remise de documents.

ARTICLE 11. DÉCLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES

Les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne :

- Qu'elle a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites,
- Que le présent Contrat constitue un engagement ayant force obligatoire à son égard et la liant valablement conformément à ses termes ; et
- Que chacune des déclarations et garanties figurant au présent Contrat est, exacte, complète et sincère à la date de signature du Contrat.

Le Cédant déclare et garantit au Cessionnaire :

- Que les parts sociales émises par la Société l'ont été conformément aux Lois et Règlements applicables et ont été valablement souscrites ;
- Qu'il n'existe de son chef, 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 ;
- Qu'il est valablement propriétaire des Parts Sociales, pour les avoir reçues en rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société ;
- Que les Parts Sociales sont libres de tout Droits de Tiers ; et

Il est précisé, que compte tenu du contexte de la Cession et de son Prix, les Parties déclarent et reconnaissent expressément ne pas souhaiter prévoir de garantie d'actif et/ou de passif à la présente Cession.

ARTICLE 12. DÉCLARATION FISCALES

12.1. Droits d'enregistrement

Le Cédant déclare que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les Parts Sociales 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 le SIP de Béziers – 9 Avenue Pierre Verdier – 34500 BEZIERS.
- Que le prix de cession total est de MILLE EUROS (**1 000,00 €**) pour la présente Cession.
- Que le prix d'acquisition était d'UN EURO (1,00 €) par Part Sociale.

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.

Le montant des droits d'enregistrements dus au titre de la présente Cession, s'élève ainsi à 50 euros.

12.2. Plus-Values

Le Cédant déclare faire son affaire de l'imposition de la plus-value qui pourrait résulter de la présente Cession auprès des autorités compétentes de sorte que le Cessionnaire n'ait pas à s'en inquiéter.

ARTICLE 13. AFFIRMATION DE SINCERITE

Lu et approuvé par 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. PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL – Conformité RGPD

La Société n'a pas déployé un plan de mise en conformité au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (RGPD).

ARTICLE 15. FRAIS

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige à l'exception de ceux concernant la modification des statuts qui seront supportés par la Société.

ARTICLE 16. DROIT APPLICABLE – TRIBUNAUX COMPETENTS

Le présent Contrat est régi par le droit français.

Tout désaccord ou litige relatif au présent Contrat ou aux opérations qui y sont prévues sera soumis aux tribunaux compétents.

ARTICLE 17. ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Cédant : à son domicile indiqué en tête des présentes ;
- Le Cessionnaire : à son domicile indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 18. DECHARGE

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.

ARTICLE 19. FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS

La présente Cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire.

Tous pouvoirs sont conférés au Cabinet Maurel & Associates, Avocat au Barreau de Béziers, domicilié 36, rue Paul Riquet - BEZIERS (34500) et au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

ARTICLE 20. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Le Cabinet Maurel & Associés, domicilié 36, Rue Paul Riquet à BEZIERS (34500) (le « **Rédacteur** »), rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de Données Personnelles qui ont pour base juridique :

- Soit l'intérêt légitime poursuivi par le Rédacteur lorsqu'il poursuit les finalités suivantes :
 - la prospection ;
 - la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
 - l'organisation, l'inscription et l'invitation à des événements du Cabinet ;
 - l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec le Cabinet ;
 - le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
 - la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.

- Soit le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :
 - la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
 - la facturation,
 - la comptabilité.

Le Rédacteur ne conserve les Données Personnelles que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les Données Personnelles des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec le Cabinet. En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les Données Personnelles des prospects sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements du Cabinet n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du Cabinet, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus :

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : contact@maurel-associes.fr ;
- Ou par courrier postal à l'adresse suivante : Maurel & Associés, 36, Rue Paul Riquet – 34500 BEZIERS,

accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

ARTICLE 21. DOCUMENTS ANNEXES

Les Parties reconnaissent avoir eu connaissance et avoir paraphé en annexe, hors le présent acte, les documents suivants :

Annexe 1 Procès-verbal de l'AGE du 26 février 2026

Et en donnant décharge entière et définitive au rédacteur des présentes.

[Page de signatures sur la page suivante]

Signature électronique

Le 26 février 2026

LE CEDANT :

Le Cédant

Représenté par son Président, Monsieur Hasan AYDIN

(Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *Lu et approuvé. Bon pour la cession de cinq-cents Parts Sociales en pleine propriété. Bon pour quittance.* »)

Lu et approuvé. Bon pour la cession de cinq-cents
Parts Sociales en pleine propriété. Bon pour
quittance.

Signé par :

A5C9E5AADA8A4E3...

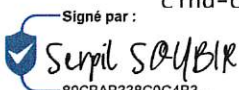
LE CESSIONNAIRE :

Le Cessionnaire

Représenté par son Président, Madame Serpil SOYBIR

(Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession de cinq-cents Parts Sociales en pleine propriété.* »)

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession de
cinq-cents Parts Sociales en pleine propriété.

Signé par :

89CBAB338C0C4B3...

EN PRESENCE DE :

SCI 3 CROUZETTE, représentée par son Gérant, Monsieur Hasan AYDIN

Signé par :

A5C9E5AADA8A4E3...

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

Le 04/03/2026 Dossier 2026 00007700, référence 3404P04 2026 A 00472

Enregistrement : 50 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cinquante Euros

Montant reçu : Cinquante Euros

