

**ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES
DE LA SOCIETE « 2 ET 4 RUE D'EMBAS »**

Entre

La société CHENARD FINANCES (529 161 598 RCS RENNES)

En qualité de cédant

Et

Monsieur Arnaud CHENARD

En qualité de cessionnaire

Acte sous seing privé en date à SERVON SUR VILAINE du 05 février 2026

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **La société CHENARD FINANCES,**
Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros,
ayant son siège social au Lieudit Le Gros Chêne 35530 SERVON SUR VILAINE,
immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 529 161 598,

représentée aux présentes par Monsieur Arnaud CHENARD, en sa qualité de Gérant,

ci-après dénommée "le Cédant",
d'une part,

ET

- **Monsieur Arnaud CHENARD,**
né le 20 novembre 1972 à RENNES (35),
de nationalité française,
demeurant au 7, Lieudit Le Gros Chêne, 35530 SERVON SUR VILAINE,

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître NICOLAZO, notaire à SERVON SUR VILAINE (35), le 09 juin 2022, préalablement à leur union célébrée à la mairie de SERVON SUR VILAINE (35), le 02 juillet 2022, lequel régime n'a subi aucune modification à ce jour.

ci-après dénommé "le Cessionnaire",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à SERVON SUR VILAINE (35), du 29 juillet 2025, il existe une société civile immobilière dénommée 2 ET 4 RUE D'EMBAS, au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé sis Le Gros Chêne, 35530 SERVON SUR VILAINE, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de RENNES, sous le numéro 990 603 763, pour une durée de 99 ans expirant le 26 août 2124.

La société 2 ET 4 RUE D'EMBAS a pour objet principal :

« La propriété et la gestion, à titre civil, de tous biens mobiliers et immobiliers, de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent ; l'acquisition, la prise à bail, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ; la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ; la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ; l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ; toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire ».

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Arnaud CHENARD.

A la constitution, le capital social de la Société était réparti comme suit :

La société A2PM, cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci	500 parts
La société CHENARD FINANCES, cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci	500 parts

Par suite de la cession de la totalité des titres de la société A2PM en date à SERVON SUR VILAINE (35) de ce jour, la société CHENARD FINANCES est désormais associée unique de la Société.

Aussi, le Cédant possède dans la Société MILLE (1 000) parts sociales d'UN EURO (1 €) chacune.

Or, il est rappelé qu'en application des dispositions du Code civil relatives aux sociétés civiles, et notamment de l'article 1844-5, la réunion de la totalité des parts sociales d'une société civile entre les mains d'un seul associé, si elle n'entraîne pas la dissolution de plein droit, ouvre à tout intéressé la faculté de solliciter en justice la dissolution de la société à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an à compter de cette réunion.

En conséquence, le Cédant a manifesté son souhait de céder une part sociale au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

Aussi, la présente cession a expressément pour objet de régulariser la situation en rétablissant la pluralité d'associés au sein de la Société et, partant, de la rendre conforme aux exigences légales applicables aux sociétés civiles. À compter de ce jour, la Société comptera à nouveau plusieurs associés, de sorte qu'elle ne sera plus en situation de réunion de toutes ses parts sociales en une seule main au sens de l'article 1844-5 du Code civil.

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, la société CHENARD FINANCES cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Arnaud CHENARD qui accepte, une part sociale d'UN EURO (1€), portant le numéro 1 000, sur les MILLE (1 000) parts lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Monsieur Arnaud CHENARD devient l'unique propriétaire de la part cédée à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à cette part, 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.

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur cette part postérieurement à ce jour.

Article 3 - Remise de pièces

Le Cessionnaire étant gérant de la Société depuis la Constitution, il dispose déjà d'une copie des statuts certifiée conforme par la Gérance.

Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal d'UN EURO (1 €) pour UNE (1) part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour au Cédant par le Cessionnaire, ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance et décharge, sans réserve.

Article 5 - Agrément de la cession

Les parties rappellent que la Société Civile Immobilière est régie par les articles 1832 et suivants, ainsi que 1845 et suivants, du Code civil, imposant en principe une pluralité d'associés, et que les statuts de la Société prévoient une procédure d'agrément pour toute cession de parts sociales à un tiers, conformément au mécanisme légal d'agrément applicable aux sociétés civiles tel qu'issu notamment de l'article 1861 du Code civil.

Or, il est constaté qu'à la date des présentes, la société CHENARD FINANCES est la seule et unique associée de la Société, détenant la totalité des parts sociales, de sorte que l'organe compétent pour statuer sur l'agrément se confond avec elle-même.

En conséquence, les parties conviennent que la présente cession, consentie par l'associée unique au profit de Monsieur Arnaud CHENARD, emporte par elle-même agrément du cessionnaire par l'ensemble des associés au sens de l'article 1861 du Code civil, aucune autre personne n'ayant qualité pour se prononcer.

La présente cession a pour objet de rétablir la pluralité d'associés exigée par les dispositions générales du Code civil relatives aux sociétés, et ne porte atteinte à aucun droit d'un associé autre que le cédant.

Les parties reconnaissent en outre que, seuls la Société et les associés dont le consentement est requis pouvant invoquer les dispositions de l'article 1861 du Code civil, aucun grief tiré d'un prétendu défaut d'agrément ne pourra être utilement opposé par le Cédant ou le Cessionnaire à la validité ou à l'opposabilité de la présente cession.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que la part cédée est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,

- que la société 2 ET 4 RUE D'EMBAS n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

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 7 - Origine de propriété des parts sociales

La part présentement cédée appartient au Cédant pour l'avoir reçue en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société 2 ET 4 RUE D'EMBAS est soumise à l'impôt sur les sociétés et que la part sociale cédée a été créée en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

Il est rappelé qu'à la date des présentes, la Société ne détient dans son patrimoine, aucun immeuble, ni aucun droit réel immobilier, en France ou à l'étranger, et ne détient aucune participation dans une personne morale non cotée à prépondérance immobilière.

Il est en conséquence, expressément reconnu entre les parties que la société civile immobilière 2 ET 4 RUE D'EMBAS ne répond pas à la définition d'une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 1-2° du Code Général des Impôts, son actif n'étant pas, ni au jour des présentes, ni au cours de l'année ayant précédé la cession, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France, ni de participations dans de telles sociétés.

La présente cession n'est donc pas soumise au droit d'enregistrement au taux de 5 % prévu pour les cessions de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, mais relève du tarif de droit commun de l'article 726 I-1 du Code Général des impôts aux taux de 3 % après application, de l'abattement légal par part sociale, **soit une somme de 25 euros à verser au titre des droits d'enregistrement (droit minimum de perception).**

En outre, la Société étant dépourvue à ce jour de tout actif significatif, notamment de tout immeuble ou droit réel immobilier et ne disposant d'aucun élément d'actif latent susceptible de générer une plus-value, aucune plus-value imposable n'est réalisée à l'occasion de la présente cession.

En conséquence, le Cédant déclare accepter le prix de cession d'UN EURO (1 €) symbolique, compte tenu de l'absence de valeur patrimoniale positive des parts cédées.

Article 9 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 10 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées 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 11 – 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 des frais relatifs à la modification des statuts qui seront supportés par la Société.

Article 12 – Décharge

Les soussignés ont sollicité le cabinet RELYA, sis 191, Boulevard de Laval, 35500 VITRÉ, en qualité de rédacteur de l'acte, à l'effet d'établir la présente cession de parts.

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.

Fait à SERVON SUR VILAINE
Le 05 février 2026
En 4 exemplaires originaux

Certifié conforme

La société CHENARD FINANCES <i>Représentée par M. Arnaud CHENARD</i> Le Cédant <i>« Lu et approuvé. Bon pour la cession d'1 part sociale. Bon pour quittance »</i>	
M. Arnaud CHENARD Le Cessionnaire <i>« Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession »</i>	
<u>Cadre réservé à l'administration fiscale</u>	