

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

SCI 2P IMMO

LES SOUSSIGNES :

⇒ La société "ALDOLA",

- ♦ Société à responsabilité limitée au capital de 45.375 €,
- ♦ Dont le siège social sis à BOUXIERES-AUX-DAMES (M&M) 11 Bis, Rue des Jardins Fleuris,
- ♦ Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro 832.771.059
- ♦ Représentée par Monsieur Olivier POULAIN intervenant à l'acte en tant que gérant de la société, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommée "le cédant",
D'une part,

ET

⇒ Madame Lola POULAIN,

- ♦ Demeurant à BOUXIERES AUX DAMES (M&M), 11bis rue des Jardins Fleuris,
- ♦ Née le 27 avril 1999 à NANCY (M&M)
- ♦ De nationalité française,
- ♦ Célibataire non pacsée,

Ci-après dénommée "La cessionnaire",
D'autre part,

ET

⇒ La société "2P IMMO",

- ♦ Société civile immobilière au capital de 1.000 €,
- ♦ Dont le siège social est à BOUXIERES-AUX-DAMES (M&M) 11 Bis, Rue des Jardins Fleuris,
- ♦ Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro 898 879 507,
- ♦ Représentée par Monsieur Olivier POULAIN, en qualité de gérant.

Ci-après appelée "la société",

ONT PRÉALABLEMENT À L'ACTE DE CESSION DE PARTS, OBJET DES PRÉSENTES, EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte en date du 19 avril 2021, il existe une société civile immobilière dénommée "2P IMMO" au capital de 1.000 €, divisé en MILLE (1.000) parts de 1 € de valeur nominale chacune, libérées à ce jour, dont le siège est fixé à BOUXIERES-AUX-DAMES (M&M) 11 Bis, Rue des Jardins Fleuris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro 898 879 507.

Cette société est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à MAXEVILLE (M&M), 4, Rue Marcel Simon. Compte tenu des emprunts contractés, les capitaux propres de cette société au 31 décembre 2024 s'élèvent à un montant de (-10.777) €.

La société "ALDOLA" possède à ce jour NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX HUIT (998) parts sociales sur les MILLE (1.000) composant le capital social, attribuées à la constitution de la société.

Monsieur Olivier POULAIN n'intervenant pas à la cession possède UNE (1) part sociale.

La cessionnaire possède également à ce jour UNE (1) part sociale.

Les parties se sont en conséquence rapprochées pour convenir d'une cession des parts sociales selon les termes suivants :

CECI EXPOSÉ, ILS ONT CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE I - CESSION

La société "ALDOLA" cède et transporte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à Madame Lola POULAIN soussigné de seconde part qui accepte, un nombre total de QUATRE CENT QUATRE-VINGT NEUF (489) parts sociales numérotées de 510 à 998 de la société "2P IMMO", société civile immobilière au capital de 1.000 €, divisé en MILLE (1.000) parts de 1 € de valeur nominale chacune, libérées intégralement à ce jour, dont le siège est fixé à BOUXIERES-AUX-CHENES (M&M), 11 Bis, Rue des Jardins Fleuris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro 898 879 507

La cessionnaire devient propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et se trouve subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exception ni réserve.

La 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 notamment la responsabilité illimitée et conjointe sur le passif social.

Elle jouira à compter de ce jour à tous les droits attachés à cette condition.

La cessionnaire aura droit aux dividendes décidés par l'assemblée générale à compter de ce jour.

Il aura droit également aux résultats susceptibles d'être attribués au titre de l'exercice en cours, à savoir l'exercice clos le 31 décembre 2026 au profit des parts cédées ou supportera seul les déficits éventuellement constatés au titre de l'exercice en cours au prorata des parts cédées.

Il est expressément convenu entre les parties qu'en conséquence l'impôt dû au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2026 au prorata des parts cédées sera intégralement supporté par le cessionnaire.

ARTICLE II - PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant un prix global de QUATRE CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS (489 €) correspondant à la cession de QUATRE CENT QUATRE-VINGT NEUF (489) parts sociales.

Ce prix a été fixé à la valeur nominale compte tenu de l'actif net négatif.

Ce prix sera payé au plus tard le 15 février 2026 par La cessionnaire au cédant, qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance sous réserve d'encaissement, la non-réalisation du paiement pouvant entraîner à l'initiative du cédant concerné la résolution de la vente.

ARTICLE III – DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

Le cédant déclare qu'à sa connaissance les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession. Il s'engage si une telle procédure se révélait à obtenir la mainlevée nécessaire à la réalisation de la cession. Il déclare en outre que la société "2P IMMO" n'est pas à ce jour en état de cessation de paiement.

Le cédant et La cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui les concerne :

- ♦ Avoir la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites,
- ♦ Avoir la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Le présent acte n'a pas fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner conformément aux dispositions de l'article L 213-1 du Code de l'Urbanisme notamment compte tenu du fait que la cession ne porte pas sur la majorité du capital de la société et que l'acquéreur associé ne deviendra pas majoritaire du fait de cette acquisition.

**ARTICLE IV – AGREMENT DE LA
CESSION DES PARTS SOCIALES -**

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts, cette cession est soumise à l'agrément de la gérance.

Le gérant, Monsieur Olivier POULAIN, intervenant à l'acte au nom de la société "2P IMMO" donne dès à présent son agrément à ladite cession.

**ARTICLE V – COMPTE COURANT
D'ASSOCIE – GARANTIES
PERSONNELLES - GARANTIE DE
PASSIF**

Les parties aux présentes conviennent expressément qu'aucune garantie de passif n'est exigée du cédant dans le cadre de la présente cession.

Par ailleurs, les parties déclarent que la présente cession n'entraîne aucune obligation de remboursement d'une créance ou d'une dette par ou à l'égard de la société et qu'elle n'entraîne aucune obligation de mainlevée d'une garantie personnelle du cédant pour des dettes de la société dans la mesure où la société "ALDOLA" reste associé au sein de la société.

**ARTICLE VII – DECLARATIONS POUR
L'ENREGISTREMENT – IMPOSITION
DES PLUS VALUES**

Le cédant déclare que la société "2P IMMO" est une société à prépondérance immobilière.

Elle n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et les parts cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en espèces effectués à la société. Les parts cédées ne confèrent pas la jouissance de droits immobiliers.

En conséquence, les droits d'enregistrement dus par les cessionnaires s'élèvent à un montant de 25 € correspondant au minimum perceptible.

Du point de vue des impôts directs, aucune plus-value n'est réalisée.

ARTICLE VIII – FORMALITES DE PUBLICITE

La présente cession devrait être signifiée à la société conformément aux dispositions légales, étant précisé que Monsieur Olivier POULAIN, gérant, intervient aux présentes en qualité de représentant de la société "2P IMMO" pour déclarer être informé de la cession et dispenser La cessionnaire de la notification de l'acte à la société conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil.

ARTICLE IX – FRAIS

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par La cessionnaire qui s'y oblige, la société prenant, quant à elle, en charge les frais liés aux modifications statutaires consécutives.

ARTICLE X DROIT APPLICABLE – MEDIATION ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent protocole sera régi et interprété conformément au droit français.

En cas de litige, les parties s'obligent à tenter une médiation préalablement à toute action en justice.

À cette fin, la partie demanderesse à la médiation devra notifier les éléments du litige à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception tout en proposant le nom d'un médiateur.

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le nom d'un médiateur ou si ce dernier n'accepte par sa mission dans un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre visée à l'alinéa précédent, la partie la plus diligente pourra demander la désignation d'un médiateur au président du Tribunal de NANCY statuant en la forme des référés.

La phase de médiation aura une durée de trois mois, à compter de l'acceptation de sa mission par le médiateur. Cette durée est renouvelable une fois, par accord entre les parties.

Au terme du délai imparti pour la médiation et à défaut de conclusion d'un accord, chacune des parties retrouvera la faculté d'agir en justice.

Pendant la durée de la médiation, les parties s'interdisent d'intenter une quelconque action en justice l'une contre l'autre dans le cadre de la présente convention.

A compter de l'envoi de la lettre recommandée par la demanderesse proposant un médiateur, les parties conviennent que les délais de prescription sont suspendus, en application de l'article 2238 du code civil, et ce, jusqu'à la fin de la médiation, à savoir la fin du délai imparti pour médier ou la date de la signature d'un accord ou d'un procès-verbal de désaccord.

Tous les litiges relatifs à la désignation du médiateur ou au déroulement de la procédure de médiation seront réglés par le président du Tribunal de NANCY en la forme des référés.

Les frais de médiation seront supportés à égalité par chacune des parties.

En cas d'échec de la médiation, tout litige relatif au Protocole ou aux transactions qui y sont visées, y compris ceux concernant son exécution, sa validité, son interprétation et son terme, sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'appel de NANCY.

**ARTICLE XI
ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social respectif décrit en tête des présentes sauf notification ultérieure d'une nouvelle adresse à l'autre partie par tout moyen permettant d'obtenir un accusé de réception.

**ARTICLE XII
AFFIRMATION DE SINCERITE**

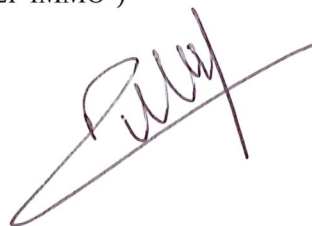
Les parties affirment sous les peines de l'article 1837 du Code Général des Impôts que l'acte exprime l'intégralité du prix et reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait à Bouxières-Aux-Dames (N2N)
Le 27/01/2026
En QUATRE (4) originaux

La société "ALDOLA",
Représentée par M. Olivier POULAIN
(Bon pour cession de 489 parts sociales de la société "2P IMMO")



Madame Lola POULAIN
(Bon pour acquisition de 489 parts sociales de la société "2P IMMO")



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

MEURTHE-ET-MOSELLE

Le 03/03/2026 Dossier 2026 00011231, référence 5404P01 2026 A 00579

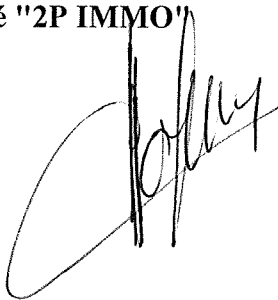
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Monsieur Olivier POULAIN

A titre de gérant de la société "2P IMMO"

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Poulain', is written over a large, faint, diagonal watermark that spans the width of the signature area.