

| |
|-------------------------|
| CESSION DE PARTS |
|-------------------------|

Table des matières

| | |
|--|---|
| 1 LES PARTIES A L'ACTE..... | 3 |
| a) <i>Le(s) Vendeur(s)</i> | 3 |
| b) <i>L'Acquéreur</i> | 3 |
| 2 - LES CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ..... | 4 |
| a) La société dont les parts sont cédées présente les caractéristiques suivantes :..... | 4 |
| b) La situation de la société appelle, par ailleurs, les précisions suivantes :..... | 5 |
| 3 - L'AGRÉMENT..... | 6 |
| 4 - L ' OBJET DE LA CESSION..... | 6 |
| a) Les parts cédées..... | 6 |
| b) L'origine de propriété..... | 6 |
| c) La liberté de disposition..... | 7 |
| d) Transfert de propriété et jouissance des parts..... | 7 |
| 5 - LE PRIX..... | 7 |
| a) Détermination du prix..... | 7 |
| b) Prix..... | 7 |
| c) Modalité du paiement..... | 8 |
| 6 - LES ENGAGEMENTS DE GARANTIES..... | 8 |
| a) Garantie du Vendeur..... | 8 |
| b) Garantie de l'acquéreur..... | 8 |
| 7 - LA MODIFICATION DES STATUTS..... | 8 |
| 8 - LES FORMALITÉS, FISCALITÉ ET FRAIS..... | 8 |
| a) Droits d'enregistrement :..... | 8 |
| b) Fiscalité :..... | 9 |
| d) Honoraires..... | 9 |

Entre les soussignés, désignés au 1 ci-après, il a été procédé ainsi qu'il suit à la cession de parts de la société civile 2BLD.

1 LES PARTIES A L'ACTE

a) Le(s) Vendeur(s)

Monsieur Alain BARDOU

Né à BREST (29200) le 21 mars 1968

De nationalité française

Demeurant à PERPIGNAN (66000) 40 Rue Michel de Montaigne

Lié à Madame Isabelle MONTAGNE née le 27 avril 1987 à PERPIGNAN (66000), par un Pacte civil de solidarité soumis au régime légal de la séparation de biens, reçu par Maître Philippe BAGNOULS, Notaire à SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE (66250), en date du 16 octobre 2020, ledit régime n'ayant subi aucune modification depuis lors.

Monsieur BEN BRAHEM Cedrik

Né à PARIS, le 23 mai 1971

Demeurant à VILLENEUVE DE LA RAHO (66180) 6 rue Pierre et Marie Curie

Célibataire non lié par un Pacte civil de solidarité.

Monsieur DUGUE Timothée

Né à LILLE (59000) le 12 juillet 1967

De nationalité française

Demeurant à ESPIRA DE L'AGLY (66600) 17 Avenue du 21^e Siècle

Marié avec Madame Catherine LAMBIN née le 28 avril 1971 à DIJON (Côte-d'Or) sous le régime de la participation aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu le 7 juin 1995 par Maître Dominique ALLAIN, Notaire à POITIERS (Vienne) en préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT-BENOIT (86280) le 17 juin 1995, ledit régime n'ayant subi aucune modification depuis lors.

b) L'Acquéreur

Monsieur PERU Nicolas

Né à EVREUX (Eure) le 15 février 1992

Demeurant à PERPIGNAN (66000) 20, rue Honoré de BALZAC

Marié avec Madame Morgane FROMENT née le 14 août 1991 à SAINT JEAN DE BRAYE (Loiret) soumis au régime légal de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu le 21 février 2024 par Maître Antoine BEUVE, Notaire à PARIS (17^{ème}) en préalable à leur union célébrée à la Mairie de VAUDANCOURT (Oise), ledit régime n'ayant subi aucune modification depuis lors.

2 - LES CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

Paraphes

Alain BARDOU

Cédrik BEN BRAHEM

Timothée DUGUE

Nicolas PERU

a) La société dont les parts sont cédées présente les caractéristiques suivantes :

Acte constitutif : acte sous seing privé en date du 03 février 2023 à Perpignan

Dénomination : 2BLD

Forme : Société Civile Immobilière

Siège social : 80 rue Pascal Marie Agasse – 66000 PERPIGNAN

Durée : 99 (soit jusqu'au 17 février 2122)

Objet social : L'acquisition, l'exploitation par bail ou autrement et la cession éventuelle de tous immeubles, biens et droits immobiliers, l'édification de toutes constructions ainsi que la réfection et l'aménagement de celles existantes

Capital social : 750 € intégralement libéré

Répartition du capital :

- A **Monsieur Alain BARDOU**

25 parts sociales portant les numéros 1 à 25, ci 25 parts

- A **Monsieur Cédrik BEN BRAHEM**

25 parts sociales portant les numéros 26 à 50, ci 25 parts

- A **Monsieur Timothée DUGUE**

25 parts sociales portant les numéros 76 à 100, ci 25 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital 75 parts »

Exercice social : 31 décembre

RCS : 948 963 053 RCS PERPIGNAN

Gérants :

Monsieur Alain BARDOU,
Monsieur Cédrik BEN BRAHEM,
Monsieur Timothée DUGUE,

Régime fiscal : Impôt sur les sociétés (option exercée lors de la constitution)

Registre des Bénéficiaires Effectifs (RBE) : dépôt effectué au greffe de Perpignan en date 11 décembre 2024

Paraphes

Alain BARDOU

Cédrik BEN BRAHEM

Timothée DUGUE

Nicolas PERU

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

- Derniers comptes annuels : 31 décembre 2024 approuvés le 21 mai 2025
- Composition du patrimoine immobilier :

Les biens et droits dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « POINT MEDICAL CATALAN - EL PUNT » sis à PERPIGNAN (66000) 80, Rue Pascal Marie Agasse, Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|-------------------------|------------------|
| BT | 437 | Rue Pascal Marie Agasse | 00 ha 05 a 07 ca |
| BT | 503 | Rue Pascal Marie Agasse | 00 ha 29 a 81 ca |
| BT | 505 | Rue Pascal Marie Agasse | 00 ha 01 a 78 ca |

Total surface : 00 ha 36 a 66 ca

Lesdits biens consistant en :

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro quarante et un (41)

Au sous-sol du bâtiment, un emplacement de stationnement pour véhicule automobile situé à l'ouest du lot 40, portant le n°2 du plan du sous-sol ci-annexé.

Et les douze /dix millièmes (12 /10000^{èmes}) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55)

Au premier étage du bâtiment, au sud du lot n°54, un local à usage professionnel portant le n°16 sur le plan du premier étage et comprenant : hall d'accueil, sept pièces et diverses circulations.

Et les trois cent quatre-vingt-un /dix millièmes (381 /10000^{èmes}) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt (80)

A l'extérieur du bâtiment au sud du lot n°79, un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le n°41 du plan des parkings.

Et les six /dix millièmes (6 /10000^{èmes}) des parties communes générales.

- Prêt consenti à la société :

Souscription d'un prêt professionnel de 325 000 € auprès de la banque BNP PARIBAS pour l'acquisition de l'immeuble ci-dessus référencé :

- durée de 171 mois
- montant de la mensualité 2 284,24 €

Paraphes

Alain BARDOU

Cédrik BEN BRAHEM

Timothée DUGUE

Nicolas PERU

- 1^{ère} mensualité le 08 juillet 2023
- dernière mensualité le 08 juin 2038
- taux fixe hors assurance de 2,60 %
- taux fixe effectif global de 3,41 %
- garantie : Hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence avec quiconque
- Location consentie par la société :

Bail à usage professionnel consenti à la SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DE CHIRURGIE VISCÉRALE DES DOCTEURS ALAIN BARDOU, CÉDRİK BEN BRAHEM ET TIMOTHÉE DUGUÉ suivant acte sous signatures privées en date à PERPIGNAN du 10 août 2023, pour une durée de 9 ans à compter du 08 juin 2023, portant sur les locaux à usage de cabinet médical dépendant d'un ensemble immobilier sis à PERPIGNAN (66000) 80, rue Pascal Marie Agasse, et ce, moyennant un loyer annuel fixé à 33 000 Euros, payable mensuellement et d'avance.

- Cautionnements donnés ou reçus : Néant

3 - L'AGRÉMENT

Conformément à l'article 12 des statuts de la SCI et aux articles 1861 à 1863 du Code civil, la présente cession de parts exige, pour sa réalisation définitive, le consentement de la société.

Ce consentement est ici donné à l'unanimité des associés, tous soussignés qui déclarent avoir eu connaissance du projet de cession, donner leur accord à ce projet et agréer expressément la transmission faite à l'acquéreur.

4 - L'OBJET DE LA CESSION

a) Les parts cédées

Les vendeurs cèdent chacun 6 parts à l'acquéreur soit 18 parts sociales, représentant 24 % du capital de la société, savoir :

Monsieur Alain BARDOU, cède 6 parts numérotées de 20 à 25
 Monsieur Cédrik BEN BRAHEM, cède 6 parts numérotées de 45 à 50
 Monsieur Timothée DUGUE, cède 6 parts numérotées de 95 à 100

b) L'origine de propriété

Les parts proviennent :

- Pour Monsieur Alain BARDOU, d'un apport lors de la constitution,
- Pour Monsieur Cédrik BEN BRAHEM, d'un apport lors de la constitution,
- Pour Monsieur Timothée DUGUÉ d'un apport lors de la constitution.

Paraphes

Alain BARDOU

Cédrik BEN BRAHEM

Timothée DUGUE

Nicolas PERU

Les parts ont un caractère :

- De bien propre, pour Monsieur Alain BARDOU,
- De bien propre, pour Monsieur Cédrik BEN BRAHEM,
- De bien propre, pour Monsieur Timothée DUGUÉ.

c) La liberté de disposition

Les parts sont :

- Libres de tout gage, nantissement ou sûreté,
- Libres de toute procédure ou restriction de cession.

d) Transfert de propriété et jouissance des parts

L'acquéreur devient propriétaire des parts à compter du 1^{er} janvier 2026 et subrogé dans tous les droits financiers et de vote attachés aux parts.

L'acquéreur assume toutes les obligations attachées aux parts.

5 - LE PRIX

a) Détermination du prix

Suivant protocole d'accord entre les parties, il a été convenu que la valeur des titres de la société serait calculée comme suit :

- la valeur de l'immeuble à son coût historique d'entrée dans le patrimoine de la société, soit TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €)
- Augmentée de la valeur nette comptable des autres éléments immobilisés
- Outre le montant de l'actif circulant
- Le tout diminué des dettes de la société (passif externe)

« Le prix de cession global de la cession d'un quart des participations de la société civile immobilière sera égal ainsi au quart du prix déterminé selon la valorisation qui précède et sur la base des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2025. Ce prix ne pourra toutefois pas être inférieur à la valeur nominale des parts cédées ».

b) Prix

Les associés ont arrêté les comptes de la société clos le 31 décembre 2025, comprenant :

- Un actif circulant d'un montant de 4 530 €
- Des dettes de la société s'élevant à 281 849 €.

Dans ces conditions le prix s'établit comme suit :

Paraphes

Alain BARDOU

Cédrik BEN BRAHEM

Timothée DUGUE

Nicolas PERU

La valeur de l'immeuble à son coût historique d'entrée dans le patrimoine de la société, soit TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €)
 Augmentée de la valeur nette comptable des autres éléments immobilisés (+0€)
 Outre le montant de l'actif circulant (+4 530€)
 Le tout diminué des dettes de la société (passif externe de 281 849 €)

22 681€ = 302,41 € la part, soit 5 443.38 € (= 18 x 302,41)
 75

c) Modalité du paiement

En conséquence, Monsieur PERU acquitte :

- A Monsieur Alain BARDOU, le paiement de la somme de 1 814.46 €,
- A Monsieur Cédrik BEN BRAHEM, le paiement de la somme de 1 814.46 €,
- A Monsieur Timothée DUGUÉ, le paiement de la somme de 1 814.46 €.

6 - LES ENGAGEMENTS DE GARANTIES

a) Garantie du Vendeur

Le vendeur garantit :

- la propriété des parts
- l'absence de charges ou nantissements
- la régularité des décisions sociales
- l'absence de dettes sociales non révélées

b) Garantie de l'acquéreur

L'acquéreur remboursera au vendeur toute contribution aux dettes sociales payée par celui-ci après la cession au prorata des titres acquis.

7 - LA MODIFICATION DES STATUTS

L'assemblée des associés décide de mettre à jour l'article 7 des statuts, relatif à la répartition du capital en conséquence de la présente cession et ce à compter de ce jour

Les statuts modifiés seront déposés au greffe du Tribunal de commerce compétent.

8 - LES FORMALITÉS, FISCALITÉ ET FRAIS

a) Droits d'enregistrement :

Conformément à l'article 726 du CGI, le cessionnaire est redevable du droit d'enregistrement de 5 % sur le prix de cession des parts soit : $5\,443.38 \times 5\% = 272,17$ € arrondi à 272 €. Ces droits sont dues dans le mois de la cession.

Paraphes

Alain BARDOU

Cédrik BEN BRAHEM

Timothée DUGUE

Nicolas PERU

b) Fiscalité :

La Société étant soumise à l'impôt sur les sociétés, la plus-value éventuellement réalisée par le Cédant à l'occasion de la cession des titres est égale à la différence entre le prix de cession desdits titres et leur prix d'acquisition par le Cédant.

Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de la détermination, de la déclaration et du paiement de toute imposition afférente à la plus-value de cession dont il serait redevable le cas échéant au titre de la présente cession, sous réserve des exonérations ou régimes fiscaux particuliers dont il pourrait bénéficier.

c) Opposabilité de la cession :

La cession de parts sera rendue opposable à la société et aux tiers dans les formes prévues par la réglementation en vigueur.

d) Honoraires :

Chaque partie conservera à sa charge les honoraires de son conseil.

Fait à PERPIGNAN

Le 26/02/2026

Le Vendeur

Alain BARDOU

Cédrik BENBRAHEM

Timothée DUGUE

L'Acquéreur

Nicolas PERU

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

PYRENEES-ORIENTALES

Le 25/03/2026 Dossier 2026 00014025, référence 6604761 2026 A 00817

Enregistrement : 272 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Deux cent soixante-douze Euros

Montant reçu : Deux cent soixante-douze Euros

Paraphes

Alain BARDOU

Cédrik BEN BRAHEM

Timothée DUGUE

Nicolas PERU