



CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE 34 SQUARE MONTSOURIS

Cédant : Monsieur Alain LE ROCH

Cessionnaire : Monsieur Eric CHEVALIER

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
VANNES 1

Le 08/04/2026 Dossier 2026 00014549, référence 5604P01 2026 A 01023

Enregistrement : 475 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Quatre cent soixante-quinze Euros

Montant reçu : Quatre cent soixante-quinze Euros

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. Monsieur Alain LE ROCH

Né le 18 avril 1946 à PONTIVY (56)

De nationalité française

Demeurant 12, rue Kerantallec 56640 ARZON

Marié avec Madame Marie-Annick ANDRIEUX sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu le 14 décembre 1982 par Maître Jean GEFFROY, Notaire à BAUD (56), préalablement à leur union célébrée le 31 décembre 1982 à la Mairie de SAINT BARTHELEMY (56), ledit régime n'ayant pas été modifié depuis,

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

ET

2. Monsieur Eric CHEVALIER

Né le 28 juillet 1962 à FONTENAY AUX ROSES (92)

De nationalité française

Demeurant 34, square Montsouris - 75014 PARIS

Ayant conclu avec Madame Lydia GUEGANNO un pacte civil de solidarité déclaré conjointement le 4 août 2010 au Greffe du Tribunal d'Instance d'EVRY (91) sous le régime de la séparation de biens, ledit régime n'ayant pas été modifié depuis,

Ci-après dénommé le « Cessionnaire »,
D'autre part,

Le Cédant et le Cessionnaire sont ci-après désignés collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

EN PRESENCE DE :

3. Madame Lydia GUEGANNO

Née le 29 mai 1971 à LORIENT (56)

De nationalité française

Demeurant 34, square Montsouris

Ayant conclu avec Monsieur Eric CHEVALIER un pacte civil de solidarité déclaré conjointement le 4 août 2010 au Greffe du Tribunal d'Instance d'EVRY (91) sous le régime de la séparation de biens, ledit régime n'ayant pas été modifié depuis,

4. La société 34 SQUARE MONTSOURIS

Société civile immobilière au capital de 1 010 000 euros, ayant son siège social 34, square Montsouris 75014 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 893 700 179,

Représentée par ses cogérants, Madame Lydia GUEGANNO et Monsieur Eric CHEVALIER, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « La Société ».

a

DS
ALP

DS
CE

Paraphe
LG

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIT :

Suivant acte authentique reçu par Maître Sylvie PAILLARD, Notaire à PARIS (75) le 27 janvier 2021, il existe une société civile immobilière dénommée **34 SQUARE MONTSOURIS**, au capital de 1 010 000 euros, divisé en 10 100 parts sociales de 100 euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 10 100, entièrement libérées, dont le siège est fixé 34, square Montsouris 75014 PARIS, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 893 700 179 pour une durée 25 ans expirant le 4 février 2046.

La Société a pour objet :

- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens ou droits mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute prise de participation dans toutes sociétés immobilières et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,
- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, 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 plus généralement l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux,
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société,
- 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,
- accessoirement, la vente de tout immeuble devenu inutile,
- et, plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, pouvant être utiles directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de l'objet de la société ; la société peut, notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

Titulaire	Nombre de parts	Numérotation
Monsieur Eric CHEVALIER	8 000	1 à 8 000
Madame Lydia GUEANNO	2 000	8 001 à 10 000
Monsieur Alain LE ROCH	100	10 001 à 10 100
TOTAL	10 100	

Elle est gérée par **Madame Lydia GUEANNO** et **Monsieur Eric CHEVALIER**.

Monsieur Alain LE ROCH a manifesté le souhait de céder les 100 parts sociales lui appartenant à **Monsieur Eric CHEVALIER**, qui a manifesté le souhait de les acquérir et ce, selon les termes et conditions du présent acte.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

DS
ALP

DS
CE

Paraphe
LG

ARTICLE 1 CESSION DE PARTS

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au Cessionnaire qui accepte, **CENT (100) PARTS SOCIALES** de 100 euros de valeur nominale chacune, numérotées de 10 001 à 10 100, lui appartenant dans la Société.

ARTICLE 2 PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de la signature des présentes et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire continuera de se conformer à compter de la signature des présentes aux stipulations des statuts de la Société ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il continuera de jouir à compter de la signature des présentes de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 3 PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **NEUF MILLE CINQ CENTS (9 500) EUROS**, soit QUATRE-VINGT-QUINZE (95) EUROS par part sociale.

Lequel prix sera payé comptant au Cédant par le Cessionnaire, lesquels déclarent en faire leur affaire personnelle. Les Parties déchargent le rédacteur des présentes de toutes diligences à ce sujet.

ARTICLE 4 COMPTE COURANT

Le Cédant déclare que la Société ne lui est plus redevable d'aucune somme au titre de son compte courant d'associé.

ARTICLE 5 AGREMENT DE LA CESSION

Cette cession entre associés n'est soumise à aucun agrément en vertu des dispositions de l'article 10 des statuts.

ARTICLE 6 DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

Le Cédant déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- et que la Société 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 PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

Les parts présentement cédées appartiennent en propre au Cédant pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Le Cédant étant marié sous le régime de la séparation de biens, l'intervention de sa conjointe n'est pas nécessaire.

ARTICLE 8 INTERVENTION DU PARTENAIRE DU CESSIONNAIRE

Monsieur Eric CHEVALIER et Madame Lydia GUEGANNO, sa partenaire, rappellent être soumis au régime de la séparation de biens et reconnaissent que les parts présentement acquises par **Monsieur Eric CHEVALIER** demeureront sa propriété exclusive.

ARTICLE 9 DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare que la Société n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées 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 :

- le service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est le SERVICE IMPOTS PARTICULIERS de VANNES ;
- le prix de cession est de 95 euros par part cédée,
- le prix de souscription était de 100 euros par part,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix de cession, soit :

- $9\,500 \times 5\% = \underline{\text{475 euros}}$.

Les Parties déclarent, en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts que :

- la Société dont les parts sont cédées n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- la participation cédée ne confère pas au Cessionnaire le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;
- le Cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du Cédant par cette personne morale.

ARTICLE 10 PLUS-VALUE

Le Cédant ayant souscrit les parts cédées pour une valeur supérieure au prix convenu avec le Cessionnaire, la présente cession ne générera pas de plus-value imposable.

ARTICLE 11 CONTRAT DE GRE A GRE

Les Parties déclarent et reconnaissent chacune expressément, par la signature des présentes, que la présente convention, laquelle est la résultante d'une négociation intervenue entre elles, constitue (dans son ensemble, lequel est indivisible) un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.



DS
ALP

DS
LG

Paraphe
LG

En particulier, le fait qu'une ou plusieurs stipulations de la présente convention n'aient pas fait l'objet de discussions particulières entre les Parties à l'occasion de sa négociation, ne pourra en aucun cas permettre de qualifier la convention dans son ensemble et/ou les stipulations concernées de contrat d'adhésion (ou stipulations d'adhésion) au sens de l'article 1110 du Code civil.

ARTICLE 12 OPPOSABILITE

Aux présentes interviennent **Madame Lydia GUEGANNO** et **Monsieur Eric CHEVALIER**, cogérants de la Société, lesquels déclarent prendre connaissance de la cession de façon à ce que celle-ci devienne directement opposable à la Société et dispensent expressément le Cessionnaire de la signification prévue à l'article 1690 du Code civil. Un exemplaire de la cession sera remis à la Société à l'issue de la signature des présentes.

ARTICLE 13 FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

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 14 AFFIRMATION DE SINCERITE

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 15 FRAIS

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

ARTICLE 16 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, le Cabinet ACD AVOCATS, 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 17 FORME DU DOCUMENT

Le présent acte est signé au moyen d'un procédé de signature électronique mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, l'acte est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée directement par DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.



DS
ALP

DS
CE

Paraphe
LG

Chaque signataire s'engage à prendre toutes mesures adaptées pour garantir que la signature électronique ne puisse être apposée que par lui-même ou son représentant légal.

Chaque signataire reconnaît qu'il procède à la signature électronique de l'acte en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renonce en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique qualifiée et/ou la manifestation de sa volonté de signer les présentes.

Le 10-03-2026

Le Cédant

Monsieur Alain LE ROCH

** Bon pour cession de cent (100) parts sociales*

Bon pour cession de cent (100) parts sociales

DocuSigned by:
Alain Le Roch
67416BDC36E44D2...

Le 05-03-2026

Le Cessionnaire

Monsieur Eric CHEVALIER

** Bon pour acquisition de cent (100) parts sociales*

Bon pour acquisition de cent (100) parts sociales

DocuSigned by:
CHEVALIER Eric
F7A744352EEF418...

Le 06-03-2026

Madame Lydia GUEGANNO

** Lu et approuvé*

Lu et approuvé

Signé par :
Lydia GUEGANNO
81D8F91AFBA743A...

Pour la Société 34 SQUARE MONTsouris

Le 06-03-2026

Madame Lydia GUEGANNO

** Bon pour opposabilité de la cession*

Bon pour opposabilité de la cession

Signé par :
Lydia GUEGANNO
81D8F91AFBA743A...

Le 05-03-2026

Monsieur Eric CHEVALIER

** Bon pour opposabilité de la cession*

Bon pour opposabilité de la cession

DocuSigned by:
CHEVALIER Eric
F7A744352EEF418...