

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

DE LA SCI 2R

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

- La société **JSR2G**, société par actions simplifiée au capital de 115.275 Euros, dont le siège social est à MALLEVILLE-SUR-LE-BEC (27800) 800 Route de la Mare Neuville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 999 968 597 RCS BERNAY, représentée par Monsieur Romain GILLES, Président,

*D'une part,
ci-après dénommée « **le Cédant** »*

- La société **ERC 27**, société à responsabilité limitée au capital de 15.000 Euros, dont le siège social est à PLASNES (27300) Route Départementale 438, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 794 204 792 RCS BERNAY, représentée par Monsieur Romain CAREL, Gérant,

*D'autre part,
ci-après dénommée « **le Cessionnaire** »*

En présence de :

- la société **SCI 2R**, société civile immobilière au capital de 3.000 Euros dont le siège social est à PLASNES (27300) Route Départementale 438, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 928 002 047 RCS BERNAY représentée par Monsieur Romain CAREL, cogérant.

Préalablement à l'acte de cession de parts sociales, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

La société a été constituée aux termes d'un acte sous-seing privé du 10 avril 2024 enregistré à BERNAY sous la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du Code Civil et par les textes d'application subséquents ainsi que par les présents statuts.

Son objet est l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble, l'acquisition de tous biens immobiliers et plus particulièrement à PLASNES (27300) Route départementale 438 ; la gestion et l'administration de tous immobilier dont la société pourrait devenir propriétaire, l'emprunt de fonds nécessaire à la réalisation de ces objets.

Son siège social est fixé à PLASNES (27300) Route départementale 438.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 928 002 047 RCS BERNAY.

La durée de la société a été fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit à compter du 24 avril 2024.

Le capital social s'élève à 3.000 Euros, divisé en 3.000 parts de 1 Euro chacune, réparties ainsi qu'il suit entre les associés :

- Monsieur Romain CAREL : 1.125 parts, ci.....1.125 parts
- La société JSR2G : 1.125 parts, ci.....1.125 parts
- Société ERC 27 : 750 parts, ci.....750 parts

TOTAL DE PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL :3.000 parts

Ses cogérants sont Monsieur Romain CAREL et Monsieur Romain GILLES.

Ceci étant exposé, il a été arrêté ce qui suit :

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SCI 2R

La société JSR2G cède par les présentes les 1.125 parts lui appartenant dans la SCI 2R en s'obligeant aux garanties ordinaires de fait et de droit, au profit de la société ERC 27 ce qui est accepté par Monsieur Romain CAREL es qualité.

PRIX

La présente cession de parts est consentie et acceptée, à la valeur nominale des parts, soit un prix de 1 Euro la part, soit un prix total de 1.125 Euros pour les 1.125 parts sociales.

Le Cédant déclare que les parts sociales cédées ne sont pas libérées et qu'il reste, à ce jour, débiteur envers la Société du montant non libéré des apports correspondant auxdites parts, soit la somme de MILLE CENT VINGT-CINQ (1.125) Euros.

Modalités de paiement

Les Parties conviennent expressément que le prix de cession des 1.125 parts sociales, soit la somme de 1.125 Euros, correspondant au montant du capital non libéré attaché auxdites parts, est versée directement par le Cessionnaire entre les mains de la Société, à titre de libération du capital social, en lieu et place du versement restant dû par le Cédant.

A cette fin, le Cédant subroge expressément et irrévocablement le Cessionnaire, qui accepte, dans tous ses droits et actions à l'encontre de la Société, à hauteur de la somme de MILLE CENT VINGT-CINQ (1.125) Euros correspondant au montant que le Cessionnaire verse directement à la Société en libération du capital non libéré afférent aux mille cent vingt-cinq (1.125) parts sociales cédées, ledit versement valant, par l'effet de la présente subrogation, paiement du prix de cession.

Les Parties, ainsi que la Société, reconnaissent expressément :

- Que le paiement de MILLE CENT VINGT-CINQ (1.125) Euros effectué par le Cessionnaire à la Société en exécution de la présente clause libère corrélativement le Cédant de son obligation de libération des apports des 1.125 parts sociales cédées,
- Ce paiement vaut règlement du prix de cession, par le jeu de la subrogation,
- La Société accepte cette subrogation et renonce à tout recours contre le Cédant au titre du capital non libéré.

DONT QUITTANCE

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le Cédant et le Cessionnaire sont convenus de ne pas assortir la Cession des Titres Cédés d'une garantie d'actif et/ou de passif.

Le Cessionnaire fera donc son affaire personnelle notamment de tout passif ou charge qui surviendrait après la Cession des Titres Cédés, quand bien même ceux-ci seraient relatifs à une période antérieure à la Cession des Titres Cédés.

DECLARATIONS – ORIGINE DE PROPRIETE

Le Cédant déclare :

- qu'il n'est titulaire d'aucun compte-courant dans la société suite au remboursement du compte courant visé ci-dessus.
- qu'il a obtenu la levée du cautionnement souscrit à titre personnel au titre de l'emprunt de la SCI 2R.
- que les parts présentement cédées lui appartiennent en pleine propriété et qu'elles sont libres de tous engagements quelconques comme de tous nantissements et autres droits réels quelconques.
- qu'il est propriétaire des parts cédées pour les avoir acquises en date du 20 janvier 2026 de Monsieur Romain GILLES pour une valeur de 1.125 Euros (soit 1 Euro la part).

PROPRIETE – JOUISSANCE

Le Cessionnaire sera propriétaire des parts acquises et en aura la jouissance à compter de ce jour. Le résultat de l'exercice en cours reviendra dans son intégralité au Cessionnaire, associé présent à la clôture de l'exercice.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente cession est soumise au droit de préemption urbain résultant de l'article L 213-1-3 du code de l'urbanisme compte-tenu que la présente cession confère la majorité à la société ERC 27. La Mairie n'a toutefois pas fait jouer son droit de préemption par un courrier en date du 4 mai 2026.

DECLARATIONS FISCALES

Le Cédant reconnaît avoir été informé de l'obligation qui est imposée par la loi, de déclarer au SIP dont il relève, la plus-value imposable qu'il a pu réaliser en raison de la présente cession de parts.

ENREGISTREMENT

Les parties soussignées déclarent que les parts cédées ne sont pas représentatives d'apport en nature et que cette cession n'entraîne pas la dissolution de la société.

En outre, le Cédant déclare que la société SCI 2R :

- est soumise à l'impôt sur les Sociétés,
- est une Société à prépondérance immobilière,

et qu'il sera perçu un droit d'enregistrement de 5 % s'appliquant sur le prix de cession, soit :

$$1.125 \text{ €} \times 5\% = \underline{56,25 \text{ € (arrondi à 57 €)}}$$

Ils sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

FORMALITE-OPPOSABILITE

Pour être opposable aux tiers, l'acte de cession sera déposé au greffe du tribunal de commerce.

La présente cession sera opposable à la société après transfert sur le registre de la société.

Tous pouvoirs seront conférés au porteur d'un original de l'acte de cession en vue de toutes formalités légales.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Le Cédant et le Cessionnaire affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour faire tous dépôt et publications partout où besoin sera.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs siège social et demeure sus-indiquées.

Fait à EVREUX

En trois (3) exemplaires

Le 19 mai 2026

Monsieur **Romain CAREL**, es qualité de cogérant de la société **ERC 27** et de la société **SCI 2R**

La société **JSR2G**
Représentée par Monsieur Romain GILLES