

CESSION DE LA NUE-PROPRIETE DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Jean-Christophe ACCORSI,
né le 21 mai 1970 à SARREGUEMINES (57),
de nationalité française,
demeurant 31, Les Hameaux du Golf 57155 MARLY,
marié avec Madame Sophie ACCORSI MAGRON sous le régime de la Séparation de biens,
aux termes du contrat de mariage reçu par Maître GROUX, alors notaire à SIERCK-LES-
BAINS (57), préalable à leur union, célébrée à la mairie de MARLY le 16 août 2008,

Madame Sophie Stéphanie MAGRON, épouse **ACCORSI MAGRON**,
née le 1^{er} février 1970 à ST AVOLD (57),
de nationalité française,
demeurant 31, Les Hameaux du Golf 57155 MARLY,
mariée avec Monsieur Jean-Christophe ACCORSI sous le régime de la Séparation de biens,
aux termes du contrat de mariage reçu par Maître GROUX, alors notaire à SIERCK-LES-
BAINS (57), préalable à leur union, célébrée à la mairie de MARLY le 16 août 2008,

ci-après dénommés individuellement "le Cédant", ou collectivement "les Cédants",

d'une part,

ET

Monsieur Benjamin Christophe Edouard ACCORSI,
né le 08 mars 2000 à METZ (57),
de nationalité française,
demeurant 31, Les Hameaux du Golf 57155 MARLY,
célibataire, déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles
515-1 et suivants du Code civil,

Monsieur Thomas Alain Daniel ACCORSI,
né le 27 octobre 2002 à METZ (57),
de nationalité française,
demeurant 31, Les Hameaux du Golf 57155 MARLY,
célibataire, déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles
515-1 et suivants du Code civil,

ci-après dénommés individuellement "le Cessionnaire", ou collectivement "les
Cessionnaires", et avec le(s) Cédant(s) "les Parties",

d'autre part,

AB TS
ATC A

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIIT :

Suivant acte signé électroniquement le 2 juillet 2025, il existe une société civile dénommée 5PASTEUR5, au capital de 1 000,00 euros, divisé en 1 000 parts de 1,00 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 31, Hameaux du Golf, 57155 MARLY, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de METZ sous le numéro 988 829 461, pour une durée de 99 ans expirant le 4 juillet 2124.

La société 5PASTEUR5 a pour objet principal : l'acquisition de tous biens immobiliers, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Les cogérants actuels de ladite Société sont Madame Sophie ACCORSI MAGRON et Monsieur Jean-Christophe ACCORSI, demeurant ensemble 31, Les Hameaux du Golf 57155 MARLY.

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

Monsieur Jean-Christophe ACCORSI, quatre cent cinquante parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 450, ci 450 parts

Madame Sophie ACCORSI MAGRON, quatre cent cinquante parts sociales en pleine propriété, numérotées de 451 à 900, ci 450 parts

La société JCD FINANCIAL, cent parts sociales en pleine propriété, numérotées de 901 à 1 000, ci 100 parts

Chaque Cédant possède dans cette Société quatre cent cinquante (450) parts sociales de 1,00 euro chacune.

Monsieur Jean-Christophe ACCORSI et Madame Sophie ACCORSI MAGRON ont manifesté leur souhait de céder chacun la nue-propriété de quatre cent quarante-neuf (449) parts sociales, respectivement à Monsieur Benjamin ACCORSI et à Monsieur Thomas ACCORSI, qui ont manifesté le souhait de l'acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

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

Article 1 - Première cession de la nue-propriété de parts

Par les présentes, Monsieur Jean-Christophe ACCORSI cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Benjamin ACCORSI qui accepte, la nue-propriété de quatre cent quarante-neuf (449) parts sociales de 1,00 euro, numérotées 1 à 449, sur les quatre cent cinquante parts lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Deuxième cession de la nue-propriété de parts

Par les présentes, Madame Sophie ACCORSI MAGRON cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Thomas ACCORSI qui accepte, la nue-propriété de quatre cent quarante-neuf (449) parts sociales de 1,00 euro, numérotées 451 à 899, sur les quatre cent cinquante parts lui appartenant dans la Société.

2 TB
AB AZ 57

Article 3 - Propriété - Jouissance

Monsieur Benjamin ACCORSI et Monsieur Thomas ACCORSI deviennent propriétaires de la nue-propriété des parts cédée à compter de ce jour et sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés à la nue-propriété des parts, sans exceptions ni réserves.

Chaque 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. Ils jouiront à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Constitution d'usufruits successifs :

➤ Cession de la nue-propriété des parts de Monsieur Jean-Christophe ACCORSI :

Monsieur Jean-Christophe ACCORSI fait réserve expresse de l'usufruit des parts dont la nue-propriété est présentement cédée.

Cette réserve d'usufruit est faite, savoir :

- durant la vie de Monsieur Jean-Christophe ACCORSI à son profit,
- au décès de Monsieur Jean-Christophe ACCORSI, au profit de son conjoint survivant, jusqu'à son décès. Cet usufruit est dit "successif".

A ce titre Monsieur Jean-Christophe ACCORSI, usufruitier placé en première position, est ci-après nommé le "premier usufruitier".

Et Madame Sophie ACCORSI MAGRON, usufruitier placé en seconde position, est ci-après nommée le "second usufruitier".

A l'instant intervient Madame Sophie ACCORSI MAGRON pour accepter ledit usufruit successif réservé à son profit sa vie durant.

L'usufruit s'éteindra naturellement au décès de Monsieur Jean-Christophe ACCORSI si celui-ci survit à Madame Sophie ACCORSI MAGRON, et au décès de Madame Sophie ACCORSI MAGRON, si celle-ci survit à Monsieur Jean-Christophe ACCORSI. En sorte que si le second usufruitier décède avant le premier usufruitier, le second usufruitier ne bénéficiera jamais de l'usufruit.

Au décès du premier usufruitier comme en cas de renonciation par lui à cet usufruit, celui-ci sera directement et immédiatement dévolu au second usufruitier.

En cas de prédécès du premier usufruitier, les droits de mutation par décès seront, sur la base de la législation en vigueur à ce jour, assis sur la valeur de l'usufruit dévolu au second usufruitier et dus par celui-ci, valeur déterminée en fonction de l'âge du second usufruitier.

Le Cessionnaire est nu-propriétaire des parts présentement cédées à compter de ce jour, et en aura la jouissance au jour de l'extinction des usufruits ci-dessus réservés au profit des usufruitiers (premier et second).

Monsieur Jean-Christophe ACCORSI et Madame Sophie ACCORSI MAGRON conviennent expressément que, sauf volonté contraire de Monsieur Jean-Christophe ACCORSI, la présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit en cas de divorce, à compter du jour de son entrée en vigueur. Cette volonté contraire de Monsieur Jean-Christophe ACCORSI, le cas échéant, sera constatée par écrit préalablement à l'entrée en vigueur du divorce, par exemple dans la convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, ou dans le jugement de divorce. Elle rendra la libéralité irrévocable.

3 TB
AB AE 9

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente cession préjudiciera, le moment venu, à l'exercice par lui-même de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option. Conformément à l'article 758-6 du Code civil, la constitution d'usufruit successif résultant des présentes s'imputera sur ses droits dans la succession.

Par suite, si le conjoint survivant opte pour l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, cet usufruit ne pourra pas s'exercer sur tous les biens existants.

➤ Cession de la nue-propriété des parts de Madame Sophie ACCORSI MAGRON :

Madame Sophie ACCORSI MAGRON fait réserve expresse de l'usufruit des parts dont la nue-propriété est présentement cédée.

Cette réserve d'usufruit est faite, savoir :

- durant la vie de Madame Sophie ACCORSI MAGRON à son profit,
- au décès de Madame Sophie ACCORSI MAGRON, au profit de son conjoint survivant, jusqu'à son décès. Cet usufruit est dit "successif".

A ce titre Madame Sophie ACCORSI MAGRON, usufruitier placé en première position, est ci-après nommée le "premier usufruitier".

Et Monsieur Jean-Christophe ACCORSI, usufruitier placé en seconde position, est ci-après nommé le "second usufruitier".

A l'instant intervient Monsieur Jean-Christophe ACCORSI pour accepter ledit usufruit successif réservé à son profit sa vie durant.

L'usufruit s'éteindra naturellement au décès de Madame Sophie ACCORSI MAGRON si celle-ci survit à Monsieur Jean-Christophe ACCORSI, et au décès de Monsieur Jean-Christophe ACCORSI, si celui-ci survit à Madame Sophie ACCORSI MAGRON. En sorte que si le second usufruitier décède avant le premier usufruitier, le second usufruitier ne bénéficiera jamais de l'usufruit.

Au décès du premier usufruitier comme en cas de renonciation par lui à cet usufruit, celui-ci sera directement et immédiatement dévolu au second usufruitier.

En cas de prédécès du premier usufruitier, les droits de mutation par décès seront, sur la base de la législation en vigueur à ce jour, assis sur la valeur de l'usufruit dévolu au second usufruitier et dus par celui-ci, valeur déterminée en fonction de l'âge du second usufruitier.

Le Cessionnaire est nu-propriétaire des parts présentement cédées à compter de ce jour, et en aura la jouissance au jour de l'extinction des usufruits ci-dessus réservés au profit des usufruitiers (premier et second).

Madame Sophie ACCORSI MAGRON et Monsieur Jean-Christophe ACCORSI conviennent expressément que, sauf volonté contraire de Madame Sophie ACCORSI MAGRON, la présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit en cas de divorce, à compter du jour de son entrée en vigueur. Cette volonté contraire de Madame Sophie ACCORSI MAGRON, le cas échéant, sera constatée par écrit préalablement à l'entrée en vigueur du divorce, par exemple dans la convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, ou dans le jugement de divorce. Elle rendra la libéralité irrévocable.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente cession préjudiciera, le moment venu, à l'exercice par lui-même de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option. Conformément à l'article 758-6 du Code civil, la constitution d'usufruit successif résultant des présentes s'imputera sur ses droits dans la succession.

AB 4 TB
AZ 67

Par suite, si le conjoint survivant opte pour l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, cet usufruit ne pourra pas s'exercer sur tous les biens existants.

Article 4 - Remise de pièces

Les Cédants ont remis présentement aux Cessionnaires qui le reconnaissent, la copie des statuts, laquelle copie a été certifiée conforme par la gérance de la Société.

Article 5 - Prix des cessions

Les présentes cessions sont consenties et acceptées moyennant le prix global de QUATRE CENT QUARANTE NEUF EUROS (449,00 euros), soit cinquante centimes (0,50 euro) par part sociale.

Cession entre Monsieur Jean-Christophe ACCORSI et Monsieur Benjamin ACCORSI :

Valeur en toute propriété : 449 €

L'usufruit à déduire réservé par Monsieur Jean-Christophe ACCORSI est évalué, eu égard à son âge à 50%, soit : 224,50 €

Soit pour la nue-propriété cédée : $449 - 224,50 = 224,50$ €

Cession entre Madame Sophie ACCORSI MAGRON et Monsieur Thomas ACCORSI :

Valeur en toute propriété : 449 €

L'usufruit à déduire réservé par Madame Sophie ACCORSI MAGRON est évalué, eu égard à son âge à 50%, soit : 224,50 €

Soit pour la nue-propriété cédée : $449 - 224,50 = 224,50$ €

Le prix principal a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte de chaque Cédant. Les Cédants en consentent bonne et valable quittance aux Cessionnaires.

Article 6 - Garantie de passif

Le rédacteur de l'acte a indiqué dès avant ce jour aux Cessionnaires qu'une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement aux cessions mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant les cessions.

De convention expresse entre les Parties, il a été décidé de ne pas établir de garantie d'actif passif.

Les Cédants et les Cessionnaires déchargent le rédacteur d'acte de la production d'une garantie d'actif et passif et déclarent en faire leur affaire personnelle.

Article 7 - Agrément des cessions

Ces cessions sont soumises à agrément conformément aux dispositions de l'article 13-1 des statuts.

AB 5 TB
AZ 67

Intervient aux présentes :

La société JCD FINANCIAL, représentée par son gérant, Monsieur Jean-Christophe ACCORSI,

seule autre associée de la Société, laquelle, après avoir pris connaissance des présentes cessions, déclare y donner son consentement et agréer Monsieur Benjamin ACCORSI et Monsieur Thomas ACCORSI, en qualité de nouveaux associés.

Article 8 - Déclarations des Cédants et des Cessionnaires

Les Cédants déclarent :

- que les parts dont la nue-propriété est cédée sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la société 5PASTEUR5 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.

Les Cédants et les Cessionnaires déclarent en outre, chacun en ce qui les 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 9 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts dont la nue-propriété est présentement cédée appartiennent en propre aux Cédants pour les avoir reçues en contrepartie de leur apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 10 - Modification des statuts

En conséquence, les associés sont convenus de modifier l'article 7 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à MILLE EUROS (1 000,00 euros).

Il est divisé en 1 000 parts de 1,00 euro chacune, numérotées de 1 à 1 000, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

Monsieur Jean-Christophe ACCORSI,

Une part sociale en pleine propriété, numérotée 450, ci..... **1 (PP)**

Quatre cent quarante-neuf parts sociales en usufruit, numérotées de 1 à 449, ci..... **449 (U)**

AB TS
6
K/L
g

Madame Sophie ACCORSI MAGRON,

Une part sociale en pleine propriété, numérotée 900, ci **1 (PP)**

Quatre cent quarante-neuf parts sociales en usufruit, numérotées de 451 à 899, ci... **449 (U)**

La société JCD FINANCIAL,

Cent parts sociales en pleine propriété, numérotées de 901 à 1 000, ci **100 (PP)**

Monsieur Benjamin ACCORSI,

Quatre cent quarante-neuf parts sociales en nue-propriété, numérotées de 1 à 449,

ci **449 (NP)**

Monsieur Thomas ACCORSI,

Quatre cent quarante-neuf parts sociales en nue-propriété, numérotées de 451 à 899,

ci **449 (NP)**

Total égal au nombre de parts composant le capital social : **1 000 parts sociales. »**

En outre, les associés sont convenus de supprimer l'article 26 des statuts, devenu sans objet.

Article 11 - Déclaration pour l'enregistrement

Les Cédants déclarent que la société 5PASTEUR5 n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales dont la nue-propriété est cédée ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Ils précisent que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclarent en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que le service des impôts dont ils dépendent pour la déclaration de leurs revenus ou bénéfices est situé à Metz ;

- que le prix de cession est de 0,50 euro par part dont la nue-propriété est cédée,

- que le prix d'acquisition était de 1,00 euro par part en pleine propriété, soit 0,50 euro par part en nue-propriété.

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Les parties déclarent :

- 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 ;

- que les participations cédées ne confèrent pas aux cessionnaires, directs ou indirects, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;

- que les cessionnaires n'ont pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne se sont pas engagés à acquitter des dettes contractées auprès des cédants par cette personne morale.

AR 7 TB
AK J

Article 12 - Formalités de publicité - Pouvoirs

Les présentes cessions seront mentionnées sur le registre des transferts, à la diligence des Cessionnaires à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Tous pouvoirs sont conférés à la gérance pour constater le caractère définitif de la modification des statuts dans un procès-verbal dressé après que les cessions auront été rendues opposables à la Société, et au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 13 - 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 14 - Frais

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par les Cessionnaires, qui s'y obligent, à l'exception de ceux concernant la modification des statuts qui seront supportés par la Société.

Article 15 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

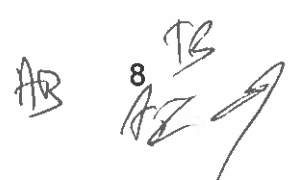
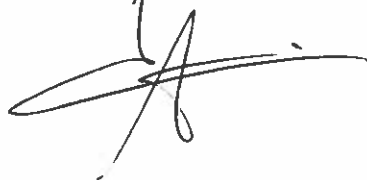
- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions des présentes cessions ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Fait à METZ
Le 17 septembre 2025
En 4 originaux

Les Cédants (1) :

Monsieur Jean-Christophe ACCORSI

Je soussigné, Monsieur Jean-Christophe ACCORSI, déclare par la cession de la une propriété de quatre cent cinquante neuf parts de la Société par laquelle je reconnais l'acceptation de la constitution d'un capital social de 1000 parts.



Madame Sophie ACCORSI MAGRON

Lu et approuvé. Bon pour cession de la nue-propriété de quatre cent quarante neuf parts. Bon pour quittance. Bon pour acceptation de la constitution d'un usufruit successif réciproque.

(1) Chaque Cédant fera précéder sa signature des mentions manuscrites "Lu et approuvé. Bon pour la cession de la nue-propriété de quatre cent quarante-neuf parts. Bon pour quittance" et "Bon pour acceptation de la constitution d'un usufruit successif réciproque".

Les Cessionnaires (2) :

Monsieur Benjamin ACCORSI

Lu et approuvé, bon pour ~~la~~ acceptation de la cession.

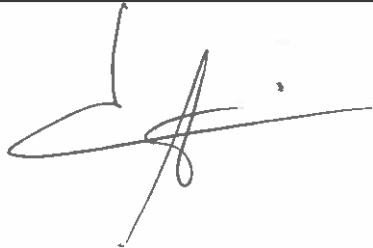


Monsieur Thomas ACCORSI

Lu et approuvé Bon pour acceptation de la cession

(2) Chaque Cessionnaire fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession"

Intervention de JCD FINANCIAL, représentée par Monsieur Jean-Christophe ACCORSI



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
METZ
Le 07/05/2026 Dossier 2026 00016785, référence 5704P61 2026 A 01175
Enregistrement : 25 € Penalties : 3 €
Total liquidé : Vingt-huit Euros
Montant reçu : Vingt-huit Euros

AB 9 TB
BSC
S