

Monsieur Stéphane AUBAY

En qualité de Cédant

Et

La société MITHIS

En qualité de Cessionnaire

EN PRESENCE DE

LA SOCIETE SCI 21 RUE DES PUITTS CLOS

ACTE DE CESSION

Portant sur 800 parts sociales de la société

Le 9 avril 2026

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. Monsieur Stéphane AUBAY

Né le 29 janvier 1969 à MEUDON, de nationalité française
Demeurant 71 A Route des Pyrénées – 31 320 PECHBUSQUE
De nationalité française et résident étranger au sens de la réglementation fiscale
Célibataire et non lié par un pacte civil de solidarité

Ci-après dénommé "**Le Cédant**" ou « **Stéphane AUBAY** »,
D'une part,

ET

2. La société MITHIS

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros
Ayant son siège social 71 A route des Pyrénées – 31 320 PECHBUSQUE
Immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le numéro 878 012 830

Représentée aux présentes par Monsieur Stéphane AUBAY, Président dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommée "**Le Cessionnaire**"
D'autre part.

EN PRESENCE DE :

La société dénommée « 21 RUE DES PUIITS CLOS »

Société civile immobilière au capital social de 1 000 euros
Ayant son siège social 71 A route des Pyrénées – 31 320 PECHBUSQUE
Immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le numéro SIREN 905 117 669

Représentée aux présentes par Monsieur Stéphane AUBAY, gérant dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « **La Société** »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. Il existe une Société Civile Immobilière dénommée **21 RUE DES PUITES CLOS** présentant les caractéristiques suivantes :

Immatriculation : au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro SIREN 905 117 669

Siège social : 71 A, route des Pyrénées – 31 320 PECHBUSQUE

Activité principale : L'acquisition de biens immobiliers et mobiliers, administration et gestion du patrimoine social, conclusion de baux et conventions, constructions d'ensembles immobiliers

Capital social : Le capital social est fixé à la somme de 1 000 euros.

Il est divisé en 1 000 parts de 1 euro de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1000, attribuées et réparties ainsi qu'il suit :

Associés	Nombre de parts sociales
Stéphane AUBAY	800
VILLA ATHENA	200
TOTAL	1 000

Administration de la société

Monsieur Stéphane AUBAY est gérant associé de la société.

Exercice social

L'exercice social commence le 1er Janvier et se termine le 31 Décembre de chaque année.

Agrément des cessions

L'article 13 des Statuts stipule :

« Toutes opérations notamment toutes cessions de parts, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert de droit de propriété sur une ou plusieurs parts sociales, entre toutes personnes physiques ou morales, à l'exception de celles qui sont visées à l'alinéa suivant, sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire ».

2. Monsieur Stéphane AUBAY a souhaité céder l'intégralité des parts sociales qu'il détenait au sein de la Société au profit de sa société, la société MITHIS

Le présent acte a dès lors pour objet de définir les conditions et modalités de la cession.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - CESSIION DE LA PLEINE ET ENTIERE PROPRIETE DE PARTS SOCIALES

Aux moyens des présentes, Monsieur Stéphane AUBAY, cède à la société MITHIS, Cessionnaire et soussignée aux présentes qui l'accepte par la voie de son représentant légal sous les conditions ordinaires et de droit ci-après énoncées, les **HUIT CENT (800)** parts sociales numérotées de 1 à 800 qu'il détient en pleine propriété dans le capital social de la société « 21 RUE DES PUITES CLOS » dont les caractéristiques ont été rappelées ci-dessus.

ARTICLE 2 - PRIX DE CESSIION

Le prix de cession des HUIT CENT (800) parts sociales de la Société « 21 RUE DES PUITES CLOS » est fixé à la somme forfaitaire, définitive et globale de HUIT CENT EUROS (800 €) soit un prix de **UN EURO (1 €)** par part sociale.

Le prix de cession a été réglé le Cessionnaire entre les mains du Cédant, ce que le Cédant reconnaît expressément et en consent valablement quittance.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE DU PARFAIT ENCAISSEMENT

ARTICLE 3 – GARANTIE DU CEDANT

3.1. Garantie d'existence et de propriété

Le Cédant fait les déclarations et donne les garanties suivantes au bénéfice du Cessionnaire :

i. Il détient seul et valablement la pleine et entière propriété des parts cédées qui lui appartiennent, dans les proportions indiquées en préambule des présentes, libres de toutes Charges (tel que ce terme est défini ci-après au point iv du présent article) ; il les a acquises dans les conditions exposées ci-après ;

ii. Ses droits sur les parts cédées ne peuvent faire l'objet d'une quelconque contestation que ce soit ;

iii. Les parts cédées représentent 80 % du capital social et des droits de vote de la Société ;

iv. Les parts cédées ont été valablement émises, intégralement libérées, n'ont fait l'objet d'aucun rachat, remboursement ou amortissement, sont librement cessibles et libres de toutes Charges (tel que ce terme est défini ci-après), de tout nantissement et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une revendication ou réclamation quelconque d'un tiers. Plus généralement, les parts cédées sont libres de toute Charge quelle qu'elle soit, de toute restriction, limitation ou droits de tiers quelle qu'en soit la nature, étant ici précisé que le terme « Charge » désigne pour tout bien ou droit, toute sûreté ou garantie personnelle ou réelle (tel que notamment nantissement ou promesse de nantissement, gage, hypothèque ou cautionnement), privilège, servitude, tout droit de toute nature affectant la libre jouissance ou le libre exercice, la pleine propriété ou la libre transférabilité (tels que notamment promesse de vente, engagement de non concurrence, engagement d'inaliénabilité, droit de préemption, pacte de préférence, droit de suite, droit de cession forcée, séquestre, droit de rétention, clause de réserve de propriété, réclamation, revendication) ou tout autre droit de tiers écrits ou oraux ou obligations de quelque nature que ce soit ayant un objet ou un effet similaire.

v. La cession prévue aux présentes emporte valablement transfert de la pleine et entière propriété des parts cédées.

3.2. Absence de garantie d'actif et de passif

Les Parties conviennent expressément qu'aucune garantie d'actif ni de passif ne sera consentie par le Cédant au Cessionnaire au titre de la présente cession :

- tant en ce qui concernerait une éventuelle garantie de la valeur des Parts Cédées en cas d'apparition d'un passif ou d'une diminution d'actif de la Société (« garantie de la valeur des parts cédées ») ;
- mais également en ce qui concernerait une éventuelle indemnisation de la Société au titre de l'apparition d'un passif ou de la diminution d'un actif (« garantie de reconstitution »).

ARTICLE 4 – ABSENCE DE COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Le Cédant déclare ne détenir aucun compte courant d'associé dans les livres de la société.

ARTICLE 5 – PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de la pleine et entière propriété des parts sociales cédées intervient ce jour.

Le Cessionnaire est donc subrogé à compter de ce jour dans tous les droits et obligations du Cédant afférents aux parts cédées, et s'engage à se conformer aux statuts de la Société et aux résolutions des associés.

Le Cessionnaire aura à compter de ce jour, la jouissance de l'intégralité des parts cédées, le Cédant mettant et subrogeant le Cessionnaire dans tous ses droits et obligations résultant de la propriété desdites parts cédées.

En conséquence, le Cessionnaire aura, seul, droit à l'appréhension de la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux Parts Cédées à compter de ce jour au titre de l'exercice en cours.

Plus généralement, le Cessionnaire aura, seul, droit à tous les droits financiers, distributions, attributions, dividendes et acomptes sur dividendes revenant aux Parts Cédées qui viendraient à être distribués ou mis en paiement par la Société à compter de la date des présentes, qu'ils proviennent de l'exercice en cours ou de reports à nouveau, réserves, primes ou autres postes des capitaux propres antérieurement constitués.

Le Cessionnaire déclare parfaitement connaître les statuts et les inscriptions éventuelles au Registre du Commerce et des Sociétés concernant ladite Société et décharge expressément le rédacteur d'acte à cet égard.

Il est ici précisé qu'est que l'état des inscriptions de la Société levé auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de TOULOUSE ainsi que l'état du Registre des gages sans dépossession révèlent l'absence d'inscription.

Le Cédant déclare expressément que les parts cédées objet de la présente cession ne sont représentées par aucun titre et que sa propriété résulte seulement des statuts et des actes qui ont pu les modifier.

ARTICLE 6- PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN DE LA COMMUNE EN VERTU DES ARTICLES L 213-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Aux termes des dispositions de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme, « sont soumis au droit de préemption [...] 3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ».

Les Parties déclarent avoir reçu le courrier de réponse de la mairie de TOULOUSE en date du 3 mars 2026 indiquant qu'elle ne préemptait pas consécutivement à la déclaration d'intention d'aliéner qui a été adressée (Annexe 1).

ARTICLE 7- AGREMENT DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

Il ressort des dispositions de l'article 13 des statuts que « *Toutes opérations notamment toutes cessions de parts, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert de droit de propriété sur une ou plusieurs parts sociales, entre toutes personnes physiques ou morales, à l'exception de celles qui sont visées à l'alinéa suivant, sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire* ».

Par décisions unanimes des associés en date de ce jour, les associés ont autorisé, à l'unanimité, la présente cession et ont agréé le Cessionnaire non associé de la société.

ARTICLE 8 - DECLARATIONS GENERALES DES PARTIES

1 – Le Cédant et le Cessionnaire déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- Que les informations les concernant en tête des présentes sont bien exactes ;
- Qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture ;

2 – Le Cédant déclare sous son entière responsabilité :

- Qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel ou judiciaire à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- Que les parts sociales sont libres de toutes sûretés ou droits de quelque nature que ce soit consentis au profit de Tiers, y compris tout nantissement, garantie, gage, restriction, option comme de tout engagement, droit ou intérêt ou autre pouvant avoir un effet similaire ;
- Que les parts sociales ne sont frappées d'aucune clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque susceptible de limiter leur libre disposition, jouissance ou administration, et avoir la pleine et entière propriété de sa quote-part dans ladite part sociale ;

- N'avoir conclu aucun accord quelconque afférent aux parts sociales objet des présentes ;
- Que la cession de parts sociales qui précèdent ne saurait entraîner la dissolution de la société ;
- Et que la société dont les parts sociales sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.
- Que la société 21 RUE DES PUITS CLOS ne fait l'objet d'aucun contentieux en cours

3 – Affirmation de sincérité - Décharge

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1897 du CGI, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

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 des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

4 - Le Cédant déclare et certifie que les 800 parts sociales objet des présentes lui appartiennent pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

ARTICLE 9 - FISCALITE - ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare sous son entière responsabilité :

- Que la société, dont les parts sociales sont présentement cédées, est soumise à l'impôt sur les sociétés,
- Que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du code général des impôts,
- Que la société, dont les parts sociales sont présentement cédées, est à prépondérance immobilière au sens des dispositions de l'article 726 du Code général des impôts,
- Que les parts sociales cédées représentent 80 % du capital social (soit 800 parts sociales sur les 1000 parts sociales de la société).

Le Cédant déclare et reconnaît en outre avoir été informé des obligations lui incombant en matière d'impôt au titre de la cession de part sociale objet des présentes et des déclarations requises le cas échéant au titre des plus-values de cession de valeurs mobilières.

ARTICLE 10 - FORMALITES DE PUBLICITE – SIGNIFICATION

10.1 Formalités de publicité

Tous pouvoirs sont conférés au Cabinet RSG AVOCATS sis à TOULOUSE (31000) 29 Allées Forain François Verdier porteur d'un original ou d'une copie des présentes, en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

10.2 Signification

Les Parties reconnaissent avoir été informées qu'en principe les cessions de parts ne sont opposables à la société qu'après accomplissement des formalités prévues par l'article 1690 du Code civil : signification par acte extrajudiciaire de la cession à la société ou acceptation de la cession par la société dans un acte authentique (C. civ. art. 1865, al. 1). L'inobservation des formalités rend la cession inopposable à la société, sauf si cette dernière a eu connaissance et a accepté la cession de façon certaine et non équivoque (en ce sens, Cass. 1e civ. 19-9-2007 n° 06-11.814 : RJDA 12/07 n° 1244).

La Société intervenant aux présentes déclare expressément avoir connaissance, de façon certaine et non équivoque, de la présente cession laquelle lui est donc pleinement opposable du fait de cette seule connaissance. En conséquence de cette déclaration :

- les statuts de la Société seront mis à jour de la présente cession par les associés dès ce jour ;
- les Parties aux présentes déclarent qu'il ne sera pas procédé à la signification du présent acte telle que visée aux termes des dispositions des articles 1690 et 1865 alinéa 1^{er} du Code civil ce qui est pleinement accepté par la Société.

Aucune des Parties ni même la Société ne pourra ainsi se prévaloir de la non-réalisation des formalités d'opposabilité de la présente cession à la Société telles que prescrites par les dispositions du Code civil.

Par ailleurs et à toutes fins utiles, un original du présent acte de cession sera déposé au siège social de la Société.

ARTICLE 11 - DROIT APPLICABLE – LITIGES

11.1 Droit applicable

Le présent acte est soumis au droit français.

La présente convention est soumise dans son intégralité à la loi française.

11.2 Litiges

Toutes contestations qui s'élèveraient entre les Parties relativement à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumises aux tribunaux compétents en la matière.

ARTICLE 12 - FRAIS ET HONORAIRES

De convention expresse, chacune des Parties conservera la charge des honoraires dus à son propre Conseil.

Les frais liés aux formalités notamment de mise à jour des statuts et du KBIS de la Société seront intégralement supportés par la Société.

Les droits d'enregistrement liés à la présente cession seront intégralement supportés par le Cessionnaire.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la convention et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leur domicile respectif.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

A titre de convention de preuve, les Parties conviennent que le présent Acte de Cession est signé sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil.

La présente stipulation constitue une convention de preuve au sens des articles 1356 et 1368 du Code civil.

Les soussignés conviennent expressément de signer électroniquement le présent Acte de Cession et déclarent accepter le fait d'exprimer et de matérialiser leur consentement par le biais d'un dispositif sécurisé d'authentification choisi par eux et organisé à partir d'une plateforme gérée par un prestataire de service de confiance, DocuSign (www.docusign.com).

La signature électronique ainsi utilisée se substitue à la signature manuscrite conformément à l'article 1366 du Code civil.

Les soussignés acceptent de ne pas contester le contenu, la fiabilité, l'intégrité ou la valeur probante d'un document et des informations qu'il contient au seul motif que ce document est établi sur un support électronique et non sur un support papier.

Les soussignés reconnaissent et acceptent que la signature électronique du présent Acte de Cession par DocuSign correspond à un degré de fiabilité suffisant pour identifier son signataire et garantir son lien avec le présent Acte de Cession auquel sa signature est attachée et est établie et conservée de manière à satisfaire aux exigences de durabilité et d'intégrité conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

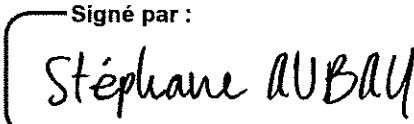
Les soussignés admettent le présent Acte de Cession signé par le biais de la signature électronique comme preuve recevable.

Les supports électroniques sont réputés, sauf preuve contraire, avoir le même degré de fiabilité et la même valeur juridique que les supports papiers et la signature électronique est réputée avoir la même valeur juridique que la signature manuscrite.

Fait par DocuSign
Le 9 avril 2026

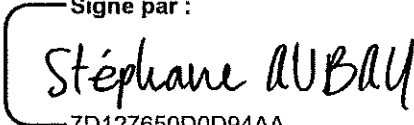
LE CESSIONNAIRE

La société MITHIS
Monsieur Stéphane AUBAY

Signé par :

7D127650D0D94AA...

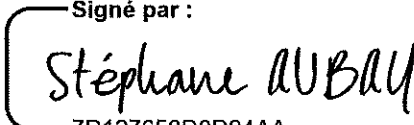
LE CEDANT

Monsieur Stéphane AUBAY

Signé par :

7D127650D0D94AA...

EN PRESENCE DE

La société 21 RUE DES PUITES CLOS
Représentée par Monsieur Stéphane AUBAY

Signé par :

7D127650D0D94AA...

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
TOULOUSE

Le 20/04/2026 Dossier 2026 00016687, référence 3104P61 2026 A 02065

Enregistrement : 25 € Penalties : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

ANNEXE 1



Annette Laigneau
Vice-Présidente

Direction habitat et opérations foncières
Service droits de préemption

Madame ABITBOL JESSICA
29 allée forain françois Verdier
31100 TOULOUSE

Vos réf : Vente AUBAY / MITHIS

DIA N° IA 031 555 26 00268

Affaire suivie par : PICHOUSTRE Dany
Tel : 05 61 22 24 04 (9h à 12h)

Objet : Notification de renonciation au droit de préemption urbain

Maître,

Vous nous avez adressé une Déclaration d'Intention d'Aliéner, relative à la vente d'un bien, situé 21 Rue des Puits Clos (1) 31000, TOULOUSE, cadastré 555 818 AB 238, appartenant à Monsieur Stéphane AUBAY déposée le 22/01/2026.

Par la présente, je vous informe que Toulouse Métropole renonce à exercer son droit de préemption urbain sur cette vente.

Les parties prenantes à la vente doivent être informées que préalablement à tout projet de travaux susceptibles d'affecter la structure de l'immeuble, tels que les modifications de murs porteurs, il convient de consulter les services d'urbanisme de Toulouse Métropole (6 rue René Leduc, 31000 Toulouse, 05 62 27 61 61, autorisations.urbanisme@mairie-toulouse.fr) afin de vérifier la nécessité d'autorisations préalables (permis de construire, déclaration préalable, etc.). Il est conseillé de faire appel à des professionnels qualifiés et de souscrire une assurance adaptée pour garantir la sécurité et la conformité des interventions. Dans le cas d'un appartement en copropriété, il est également impératif de se rapprocher du syndic et d'obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, dans le respect des dispositions du règlement de copropriété.

Conformément à l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, vous pouvez réaliser la cession envisagée aux conditions fixées dans la déclaration d'intention d'aliéner.



Au cas où serait modifiée une condition essentielle telle que le prix ou la consistance du bien, vous seriez dans l'obligation de déposer une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Je vous prie de recevoir, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président,
Par délégation, la Vice-Présidente,
Pour l'Urbanisme
et les Projets Urbains

Annette LAIGNEAU

Le 03/03/2026