RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

CESSION DE PARTS SOCIALES

ACTE CONTRESIGNÉ PAR AVOCAT

SCI [redacted]

ENTRE

M. SYLVAIN MARCOS

MME MATHEA NICOLOSI-MARCOS

ET

M. GASPARD MARCOS-NICOLOSI

Cabinet d'Avocat [redacted]
[redacted]
[redacted]
Inscrite au barreau de [redacted]

LESQUELLES ONT EXPOSÉ :

Monsieur Sylvain, Emile, François MARCOS,
demeurant [redacted]
né le [redacted] **à** [redacted]
de nationalité [redacted]
[redacted] **avec Madame Mathéa NICOLOSI - MARCOS née NICOLOSI, sous le régime de la Séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Paul MAY, notaire à ROBION le 17 mai 1999 préalable à leur union, célébrée à la mairie de ST GELY DU FESC le 03 juillet 1999,**

Madame Mathéa, Catherine NICOLOSI épouse NICOLOSI - MARCOS,
née le [redacted] **à** [redacted]
de nationalité [redacted]
demeurant [redacted]
[redacted] *avec Monsieur Sylvain MARCOS, sous le régime de la Séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Paul MAY, notaire à ROBION le 17 mai 1999 préalable à leur union, célébrée à la mairie de ST GELY DU FESC le 03 juillet 1999,*

ci-après dénommés "le Cédant",
d'une part,

ET

Monsieur Gaspard , Pierre-Marie, François MARCOS-NICOLOSI,
demeurant [redacted]
né le [redacted] **à** [redacted]
de nationalité [redacted]
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 dénommé "le Cessionnaire",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

I – EXPOSE

1 – Constitution de la SCI 11 AVENUE D'ASSAS

Suivant acte sous signature privée en date à SETE du 2 juin 2022 il a été constitué une société civile immobilière dénommée « 11 AVENUE D'ASSAS » et ci-après « la Société » au capital 1 000 euros, divisé par 100 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège social est fixé [redacted] et qui est immatriculée au Registre du commerce

Docusign Envelope ID: 8177F28-E2A0-8FC7-839F-D6F9FE206D5E

et des sociétés sous le numéro 918 090 788 RCS MONTPELLIER pour une durée de 99 ans expirant le 03 aout 2121, tel qu'il figure sur l'extrait KBis demeuré ci-joint en **annexe n°1**.

La Société a pour objet principal :

- l'acquisition, la rénovation, la construction, l'administration et l'exploitation, par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

- la gestion de toutes opérations financières, mobilières ou immobilières du patrimoine de la société,

- la conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non, pour réaliser son objet social,

- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

La Société est gérée par Monsieur Jean-Baptiste BIRON, nommés statutairement à la constitution pour une durée illimitée.

Son capital social est à ce jour réparti comme suit :

- La société DAUHPIN,
Cinquante parts sociales en pleine propriété,
numérotées de 1 à 50, ci.....50 parts

- Monsieur Sylvain MARCOS
Vingt-cinq parts sociales en pleine propriété,
numérotées de 51 à 75, ci..... 25 parts

- Madame Mathéa NICOLOSI-MARCOS
Vingt-cinq parts sociales en pleine propriété,
numérotées de 73 à 100, ci.....25 parts

Le Cédant possède dans cette Société 50 parts sociales de 10 euros chacune (25 parts pour Monsieur Sylvain MARCOS et 25 parts pour Madame Mathéa NICOLOSI-MARCOS).

Le Cédant a manifesté son souhait de céder 50 parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

2 - Droit de préemption de la commune

Le Cédant déclare que la présente cession n'est pas soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme car il ne s'agit pas d'une cession de la

majorité des parts sociales et ladite cession ne conférait pas au cessionnaire à détenir la majorité des parts.

3 – Emprunt en cours

Le Cédant déclare que la Société est titulaire d'un prêt de 500 000 euros consenti par la BANQUE DUPUY DE PARSEVAL dont le tableau d'amortissement est joint en annexe N°2. Le Cédant déclare que le capital restant dû au 3 juillet 2026 est de 446 905 euros.

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

II – CESSION

Article 1 – Objet de la vente

Par les présentes :

1°) Monsieur Sylvain MARCOS cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Gaspard MARCOS-NICOLOSI qui accepte, la NUE-PROPRIETE de VINGT CINQ (25) PARTS SOCIALES de 10 euros chacune, numérotées de 51 à 75, lui appartenant en pleine propriété dans la SCI [redacted]

2°) Madame Mathéa NICOLOSI-MARCOS cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Gaspard MARCOS-NICOLOSI qui accepte, la NUE-PROPRIETE de VINGT CINQ (25) PARTS SOCIALES de 10 euros chacune, numérotées de 76 à 100, lui appartenant en pleine propriété dans la SCI [redacted]

Soit un total de CINQUANTE (50) PARTS SOCIALES numérotées de 51 à 100 sont cédées en nue-propriété à Monsieur Gaspard MARCOS-NICOLOSI, le Cédant se réservant l'usufruit sa vie durant.

Article 2 – Formalités requis pour la cession de parts (C. civ., art. 1865-II)

Maître Sandra BUZET, avocat au barreau de BEZIERS, a été mandaté par l'ensemble des parties pour contresigner le présent acte, après leur avoir préalablement donné avis de la possibilité, pour chacune d'elles, d'être assistée par un avocat distinct – faculté à laquelle elles ont, en pleine connaissance de cause, déclaré renoncer au profit du choix commun de leur unique conseil.
En conséquence, après avoir donné lecture du présent acte aux parties et recueilli leurs signatures à la date ci-dessous indiquée, Maître Sandra BUZET le contresigne, avec leur accord.

Conformément à l'article 56-3-1 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971, ce contreseing atteste que l'avocat a pleinement éclairé l'ensemble des parties sur les conséquences juridiques du présent acte, ce que celles-ci reconnaissent, chacune pour ce qui la concerne.

Docusign Envelope ID: 81776F28-E2A0-8FC7-839F-D6F9FE206D5E

La présente cession portant sur des parts sociales d'une personne morale à prépondérance immobilière au sens du 2° du I de l'article 726 du Code général des impôts, ce contreseing satisfait, à peine de nullité, à l'obligation prévue à l'article 1865-1 du Code civil ; une copie du présent acte sera présentée à l'appui de la formalité d'enregistrement, conformément à l'article 635-0 A du même code.

L'avocat contresignataire a personnellement vérifié l'identité et la capacité des signataires ainsi que, s'agissant des personnes morales parties à l'acte, la qualité et les pouvoirs de leur représentant. Il déclare avoir satisfait aux obligations qui lui incombent, le cas échéant, au titre de la vigilance, de la déclaration et de l'information prévues au titre VI du livre V du Code monétaire et financier.

Article 3 - Propriété - Jouissance

1. Monsieur Gaspard MARCOS-NICOLOSI devient à compter de ce jour, nu-propriétaire des 50 parts numérotées de 1 à 50, et il est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts en qualité de nu-propriétaire, sans exceptions ni réserves.

2. Le 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. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Toutefois, le Cédant, en sa qualité d'usufruitier, conservera seul le droit aux bénéfices susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts.

Article 4 - Remise de pièces

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts (ci-joints **en annexe n°3**) et celle du dernier bilan approuvé de la Société (ci-joint **en annexe n°4**), lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

Article 5 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global et définitif de **DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250 euros)**, soit 5 euros par part sociale, savoir :

- Les 25 parts cédées en nue-propriété par Monsieur Sylvain MARCOS : compte tenu de son âge (56 ans), la valeur de son usufruit réservé étant égale à 50% de la valeur de la pleine propriété (250 x 50% = 125 euros), les parts sont cédées en nue-propriété moyennant le prix de CENT VINGT CINQ EUROS (125 euros) ; lequel prix a été réglé ce jour par le Cessionnaire au Cédant qui le reconnait et en consent bonne et valable quittance.

- les 25 parts cédées en nue-propriété par Madame Mathéa NICOLOSI-MARCOS : compte tenu de son âge (59 ans), la valeur de son usufruit réservé étant égale à 50% de la valeur de la pleine propriété (250 x 50% = 125 euros), les parts sont cédées en nue-propriété moyennant le prix de CENT VINGT CINQ EUROS (125 euros) ; lequel prix

Docusign Envelope ID: 8177BF28-E2A0-8FC7-839F-D6F9FE206D5E

a été réglé ce jour par le Cessionnaire au Cédant qui le reconnait et en consent bonne et valable quittance.

Article 6 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 30 juillet 2026, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer Monsieur Gaspard MARCOS-NICOLOSI, Cessionnaire, en qualité de nouvel associé. Une copie du procès-verbal de cette délibération, demeure ci-joint en **annexe n°5.**

Article 7 - Déclarations du Cédant 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 sa cession,

- que la SCI 11 AVENUE D'ASSAS 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 8 - Origine de propriété des parts sociales

Les 25 parts numérotées de 56 à 75 et présentement cédées en nue-propriété par Monsieur Sylvain MARCOS, lui appartiennent en propre pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué lors de la constitution de la Société.

Les 25 parts numérotées de 76 à 100 et présentement cédées en nue-propriété par Madame Mathéa NICOLOSI-MARCOS, lui appartiennent en propre pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué lors de la constitution de la Société.

Article 9 - Déclarations pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société 11 AVENUE D'ASSAS est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports 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 l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus au bénéfices est [redacted] ;

- que le prix de cession est de 5 euros par part cédée en nue-propriété (sur la base d'une valeur nominale de 10 euros la part en pleine propriété)

- que le prix d'acquisition était de 10 euros par part en pleine propriété,

Le présent acte étant contresigné par avocat conformément à l'article 1865-1 du Code civil, sa copie sera présentée à l'appui de la formalité d'enregistrement, ainsi que l'exige l'article 635-0 A du Code général des impôts.

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou en 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.

Lorsque le droit proportionnel ressort à un montant inférieur au minimum de perception, il est perçu le minimum de 25 euros prévu à l'article 674 du Code général des impôts.

Conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, il est précisé que la nature et le fondement de l'exonération de taxation de la plus-value de cession sont les suivants : Cession de parts à la valeur nominale.

Le Cédant déclare au vertu de l'article 726, III, 8 du Code général des impôts :

- que les droits sociaux cédés ne sont pas afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôt et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;

- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôt ;

- que le Cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

Article 10 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de [redacted] 156 rue Alfred-Nobel, qu'il a acquis les parts présentement cédées pour un montant de 10 euros la part en pleine propriété et qu'il fera son affaire personnelle, au titre des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux, des déclarations et du paiement de la taxation et des prélèvements sociaux s'y rapportant, sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier, le cas échéant.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

Article 11 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

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 12 - Frais

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

Article 13 – Différends – Attributions de compétence

En cas de litige survenant entre les Parties sur l'interprétation ou l'exécution de la présente cession, et avant tout recours aux tribunaux compétents, les Parties s'efforceront de rechercher toutes les solutions amiables pour le règlement dudit litige, dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du litige par l'une des Parties aux autres Parties. La conciliation devant être formalisée par un écrit signé de toutes les Parties au litige.

Tous différends, réclamations ou procédures relatifs à l'existence, la validité ou l'exécution du présent acte ou de l'une quelconque de ses dispositions que les Parties ne pourront résoudre l'amiable, seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de [redacted]

Article 14 - 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.

Docusign Envelope ID: 8177F628-E2A0-8FC7-839F-D6F9FE206D5E

Article 15 – Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté le prix, ainsi que les charges et conditions de la cession, exclusivement entre elles, sous leur seule responsabilité, le rédacteur n'étant intervenu ni dans la négociation, ni dans la fixation de ce prix, dont elles reconnaissent qu'il procède de leur seule appréciation ;

- avoir été pleinement informées et éclairées par le rédacteur sur la nature, la portée et les conséquences juridiques et fiscales de leurs engagements, et en particulier sur les conséquences fiscales susceptibles de résulter du prix ainsi arrêté ;

- reconnaître que l'acte a été établi sur la base des déclarations qu'elles ont fournies au rédacteur, dont elles garantissent l'exactitude, et en assumer seules la responsabilité, le rédacteur ne pouvant être tenu pour responsable des conséquences d'informations inexactes, incomplètes ou dissimulées.

En application de l'article 1374, alinéa 3, du Code civil, il fait foi de l'écriture et de la signature des parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause, et dispense le présent acte de toute mention manuscrite exigée par la loi.

Article 16 - Signature électronique

Les Parties sont expressément convenues de ce qu'elles pourront signer électroniquement le présent acte conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign® qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent acte dans les conditions prévues par les lois applicables.

Les Parties s'engagent à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent acte soit effectuée, le cas échéant, par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que la signature du présent acte via le processus électronique susmentionné sera effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des lois applicables et, en conséquence, reconnaît la fiabilité dudit processus de signature électronique comme moyen de preuve de son intention de conclure le présent acte à cet égard.

Un certificat numérique répondant tant aux exigences des articles 1366 et 1367 du Code civil qu'à celles du règlement européen 910/2014 dit « eIDAS », certifiera que les signatures apposées ci-dessous seront bien celles de chacune des parties intervenantes au présent acte sous signatures privées.

Le présent acte sous signatures privées et ses annexes peuvent être signés électroniquement et le lieu et la date seront indiqués dans chacun des cadres réservés aux parties.

Le présent acte sera établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et le procédé permettra à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès. Ainsi l'exigence d'une pluralité d'originaux posée par l'article 1375 du Code civil sera réputée satisfaite.

Fait par voie de signature électronique DocuSign® conformément aux dispositions des articles 1367 et 1375 du Code civil.

Le Cédant M. Sylvain MARCOS A signé le : 31 juillet 2025	[redacted]
Le Cédant Mme Mathilde NICCOLOSI-MARCOS A signé le : 31 juillet 2025	[redacted]
Le Cessionnaire M. Gaspard MARCOS-NICCOLOSI A signé le : 31 juillet 2025	[redacted]
L'Avocat Me Sandra BUZET, Avocat au barreau de Béziers A contresigné le : 31 juillet 2025	[redacted]

[illegible]

Acte contresigné par avocat.