Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES
Le 27/07/2026 Dossier 2026 00023658, référence 3504P61 2026 A 03067
Enregistrement : 4196 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Quatre mille cent quatre-vingt-seize Euros
Montant reçu : Quatre mille cent quatre-vingt-seize Euros

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

DE LA SOCIETE 2 LORIENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La société EOLE INVESTISSEMENTS
Société à responsabilité limitée,
Au capital de 100 000 euros,
Ayant son siège social situé 12 Rue Maréchal Joffre – 44210 PORNIC
Immatriculée au RCS de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 795 365 733
Représentée par Madame Chantal LEBRAS et Monsieur Jean-Marc BEUREL, Co-gérants

Ci-après dénommée le « CEDANT », d'autre part,

ET

- La société RENNES DES LICES
Société Civile Immobilière
Au capital de 1 000 euros,
Ayant son siège social situé 3 Le Plessis Anger - 35550 LIEURON
Immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 887 685 105
Représentée par la société EOLE INVESTISSEMENTS, Gérante, représentée par M. Jean-Marc BEUREL

Ci-après dénommée le « CESSIONNAIRE », d'une part,

IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

A – DECLARATIONS DU CEDANT

Suivant acte sous seing privé en date du 01/06/2017 à CESSON SEVIGNE (35), il a été constitué une société dont les caractéristiques suivent :

1) Dénomination de la société : 2 LORIENT

2) Forme de la société : Société Civile Immobilière

3) Siège social : 3 Le Plessis Anger – 35550 LIEURON

4) Immatriculation au registre du commerce de RENNES sous le numéro 830 346 599

5) Objet statutaire :

L'acquisition d'immeubles ou de droits immobiliers, leur exploitation, leur gestion, leur location et généralement toutes opérations se rattachant à cet objet, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société. Pour la réalisation de cet objet ou faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment, acquisition, construction,

constitution d'hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

6) Durée de la société : 99 années à compter de son immatriculation

7) Capital social actuel : 1 000 Euros divisé en 1 000 parts de 1 euro de valeur nominale chacune réparties comme suit :

À la Société CHANTAL INVEST
À concurrence de 1 part sociale
Numérotées 1, ci..... 1 part

À la Société EOLE INVESTISSEMENTS
À concurrence de 999 parts sociales
Numérotées de 2 à 1 000 inclus, ci ..... 999 parts

A ce jour, le capital social a intégralement été libéré.

8) Forme et transmission des parts :

Aux termes de l'article 10 des statuts, « *Les parts ne peuvent être cédées, que ce soit entre associés ou à des tiers étrangers à la société, qu'avec le consentement des associés représentant plus des deux tiers du capital social.* »

9) Régime fiscal de la société : Impôt sur les sociétés

10) Date d'arrêté des derniers comptes annuels : 30/09/2025

11) Situation juridique de l'immeuble composant l'actif de la SCI DE LA 2 LORIENT :

La société est propriétaire de trois biens immobiliers :
- 17 rue de Lorient – 35000 RENNES
- Quai St Cyr – 35000 RENNES
- Quai Prevalaye – 35000 RENNES.

Le cessionnaire déclare bien connaître la société.

12) Gérance : Madame Chantal LEBRAS et Monsieur Jean-Marc BEUREL

B – DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Pour la conclusion de la présente convention, le cessionnaire reconnaît :

- qu'il a pu obtenir toutes les informations demandées sur la société et sur les immeubles constituant l'actif de la société SCI 2 LORIENT et les documents, notamment sur ses caractéristiques, leur situation passée et actuelle ;
- qu'il a disposé du temps nécessaire pour examiner les documents et les renseignements transmis ou mis à sa disposition et notamment les emprunts ;
- qu'il a eu accès et a pu visiter lesdits immeubles et terrains composant l'actif.

CECI EXPOSÉ IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

I - CESSION DE PARTS

Par les présentes, la Société EOLE INVESTISSEMENTS cède et transporte en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait ou de droit à la Société RENNES DES LICES, qui accepte, NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF (999) parts de UN (1) euro de valeur nominale, numérotée de 2 à 1 000 inclus, qu'il détient dans le capital de la société 2 LORIENT.

La société RENNES DES LICES sera propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et aura seule droit à la fraction des bénéfices en cours, revenant à ladite part.

Elle sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

II – PRIX & COMPTE COURANT

La présente cession est constatée et acceptée, moyennant un prix ferme et définitif de QUATRE-VINGT TROIS MILLE NEUF CENT SEIZE (83 916) euros que la Société RENNES DES LICES a payé à l'instant même à la Société EOLE INVESTISSEMENTS, qui le reconnaît et lui en consent quittance définitive.

DONT QUITTANCE

La Société RENNES DES LICES se porte fort du remboursement de l'intégralité du compte courant ouvert au nom du Cédant dans les écritures sociales de la société.

La société EOLE INVESTISSEMENTS déclare faire son affaire personnelle de toute mainlevée de caution pour laquelle il se serait porté.

III – AGREMENT

Conformément aux dispositions statutaires, la présente cession de parts sociales a été préalablement agréé.

IV – ORIGINE DE PROPRIETE

Le cédant est propriétaire de la pleine propriété des parts sociales, ainsi qu'il résulte des statuts de la Société, pour les avoir acquises le 01/06/2017 lors de la constitution de la société.

V - RENONCIATION A GARANTIE

Le cédant n'accorde au cessionnaire aucune garantie contre toute augmentation du passif ou diminution de l'actif de la société 2 LORIENT, susceptible d'entraîner une diminution de la valeur de la part de la société au jour de la cession, ce qui est expressément accepté par le cessionnaire.

La fixation du prix de cession convenue entre les parties tient en effet compte de l'absence de garantie d'actif et de passif.

Par ailleurs, le cessionnaire renonce à tous recours à l'égard du cédant en raison de vices cachés affectant les immeubles composant l'actif de la société 2 LORIENT.

VI – DECLARATIONS

1. Le cédant et le cessionnaire déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- 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 ;
- qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2. Le cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires de la part cédée, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que la part cédée est libre de tout nantissement ou promesse de nantissement ;
- et que la société dont la part présentement cédée 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.

VII - DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, le cédant déclare que la société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Il précise que la société 2 LORIENT est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 A bis du Code Général des Impôts.

Pour la liquidation des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le prix de cession s'élevant à 83 916 Euros, la présente cession donnera lieu à la perception d'un droit d'enregistrement s'élevant à un montant de 4 196 Euros à la charge du cessionnaire.

VIII – PLUS-VALUES

Le cédant déclare :

- que le prix de cession est de 83 916 euros pour 999 parts sociales ;
- qu'il est propriétaire des parts sociales pour les avoir acquises lors de la constitution de la société en 2017 au prix de 1 euros la part ;
- qu'en conséquence, une plus-value de 82 917 euros est constatée au titre des présentes laquelle sera déclarée selon le régime des plus-values professionnelles.

IX - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et l'article L213-1 alinéa 3 du code de l'urbanisme permet à une commune (si une délibération a été adoptée en ce sens conformément à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme), l'exercice d'un droit de préemption urbain lors de la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non.

La présente cession de parts, portant sur 100% du capital de la société 2 LORIENT, est soumise au droit de préemption urbain.

X - FORMALITE DE PUBLICITE ET DE DEPOT

Conformément aux dispositions statutaires, les dirigeants déclarent avoir reçu un exemplaire original du présent acte lequel est retranscrit sur les registres de la société conformément aux dispositions du Code Civil.

Un exemplaire des présentes sera déposé au greffe du tribunal de commerce, en annexe au registre du commerce et des sociétés ; à cet effet, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes.

XI - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le cessionnaire qui s'y oblige.

XII - FORME DE L'ACTE ET INTERVENTION D'UN EXPERT-COMPTABLE

Le présent acte est établi sous signature privée conformément aux dispositions de l'article 1865-1 du Code civil, telles qu'issues de la loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales publiée en 2026.

Les parties reconnaissent expressément que le présent acte a été rédigé par un expert-comptable régulièrement inscrit au tableau de l'Ordre des experts-comptables, habilité à établir des actes sous signature privée dans les conditions prévues par la loi.

En conséquence, le présent acte satisfait aux exigences de forme prévues par les dispositions précitées ainsi qu'à celles de l'article 635-0 A du Code général des impôts, permettant son enregistrement auprès de l'administration fiscale.

Les parties déclarent avoir été dûment informées de la portée juridique, fiscale et financière de la présente cession et reconnaissent la validité et l'opposabilité du présent acte.

Fait en 1 original signé électroniquement

A PACE
Le 20/07/2026

La Société EOLE INVESTISSEMENTS *Représentée par Mme Chantal LEBRAS* *« Bon pour cession de 999 parts de la Société 2 LORIENT »*	**La Société RENNES DES LICES** *Représentée M. Jean-Marc BEUREL* *« Bon pour achat de 999 parts de la Société 2 LORIENT »*
Signé par Chantal LEBRAS Le 20 juil. 2026 Signed with Universign doc_vQDz tx_DPVxkJQrMw83	Signé par Jean-Marc BEUREL Le 22 juil. 2026 Signed with Universign doc_vQDz tx_DPVxkJQrMw83

Cadre réservé à l'enregistrement