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

Docusign Envelope ID: 641BE164-265D-44B7-B30D-D0915542AB92

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIÉTÉ « SCI ROGER GUY »

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société « **S.C.G.G.** »,
Société civile,
Au capital de 1.307.280,81 euros,
Dont le siège social est à REIMS (51100) 93 A, rue Gambetta,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS sous le numéro 390 908 119,
Représentée par Monsieur Jean-Pierre GUY, co-Gérant ;

Ci-après désignée, le « **Cédant 1** »

La société « **TWINCO** »,
Société civile,
Au capital de 1.319.040,00 euros,
Dont le siège social est à REIMS (51100) 39, avenue Hoche,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS sous le numéro 393 446 190,
Représentée par **Monsieur Eric COYON**, co-Gérant,

Ci-après désignée, le « **Cédant 2** »

Le Cédant 1 et le Cédant 2 sont ci-après désignés collectivement, les « **Cédants** ».

ET :

La société « **HADES** »,
Société par actions simplifiée,
Au capital de 3.500.000,00 euros,
Dont le siège social est à REIMS (51100) 31 bis, rue du Val Clair - Z.I. La Pompelle,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS sous le numéro 532 362 969,
Représentée par Monsieur François GUY, Président de la société FG INVEST, elle-même Présidente de la société HADES,

Ci-après désignée le « **Cessionnaire 1** »

La société « **CITANIUM** »,
Société par actions simplifiée,
Au capital de 1.000.000,00 euros,
Dont le siège social est à REIMS (51100) 1, rue des Docks Rémois,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS sous le numéro 832 978 076,
Représentée par Madame Florence CHOMBINHO, Présidente,

Ci-après désignée le « **Cessionnaire 2** »

Le Cessionnaire 1 et le Cessionnaire 2 sont ci-après désignés collectivement, les « **Cessionnaires** ».

Les Cessionnaires et Cédants sont ci-après désignés individuellement, une « **Partie** » et ensemble, les « **Parties** ».

Docusign Envelope ID: 641BE164-265D-44B7-B30D-D0915542AB92

L'INTERVENANTE :

La société « **SCI ROGER GUY** »,
Société civile immobilière,
Au capital de 152.449,01 euros,
Dont le siège social est à REIMS (51100) 93 A, rue Gambetta
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS sous le numéro 337 822 761,
Représentée par Monsieur Jean-Pierre GUY, Gérant.

Ci-après désignée, la « **Société** »

Intervenant volontairement au présent acte de cession, pour accepter le bénéfice des droits qui pourraient lui être consentis, et prendre les engagements qui seraient à sa charge au titre du présent contrat.

Les Parties déclarent, chacun en ce qui la concerne, qu'elles ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'elles 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 et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Caractéristiques de la Société :

- Acte constitutif et immatriculation : La Société a été constituée sous forme de société civile immobilière aux termes d'un acte sous seing privé en date du 2 avril 1986.

- Dernières modifications statutaires : Les statuts sociaux de la Société ont fait l'objet en date du 17 juin 2025 d'une refonte globale que les associés actuels, Cédants, ont dûment et intégralement approuvée.

- Siège social : 93 A, rue Gambetta à REIMS (51100)

- Régime fiscal : IR

- Objet social :

  La Société a pour objet la gestion d'un immeuble sis à REIMS (Marne), 2-4 rue Soussillon, et généralement, toutes opérations civiles se rattachant, directement ou indirectement, à l'objet social.

- Terme de la durée : 30/05/2085

- Exercice social : 1er janvier - 31 décembre.

- Capital social : 152.449,01 €, divisé en 10.000 parts sociales de 15,244901 € chacune.

- Gérance : Monsieur Jean-Pierre GUY

- Répartition du capital social :

Associés	Nombre de parts sociales	Numéro des parts sociales	Pourcentage
Société S.C.G.G	7.000	1 à 7.000	70%
Société TWINCO	3.000	7.001 à 10.000	30%
Total	**10.000**	**1 à 10.000**	**100%**

Docusign Envelope ID: 641BE164-265D-44B7-B30D-D0915542AB92

- Actifs immobiliers : Il est rappelé que la Société est régulièrement propriétaire des biens immobiliers sis à REIMS (51100), rue Vernouillet et sans numéro rue Soussillon, tel qu'il en est attesté aux termes du document notarié dressé par Maître Jean-Louis HOUDARD, Notaire à EPERNAY (Marne), le 4 décembre 2024 (**Annexe A**).

  Ledit ensemble immobilier étant le seul bien dont la Société est propriétaire à ce jour.

- Endettement bancaire : La Société n'a à ce jour contracté aucun emprunt bancaire.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CESSION DE PARTS

Le Cédant 1 cède et transporte, sous les garanties ordinaires, de fait et de droit au Cessionnaire 1, 5.000 parts sociales de 1 € de valeur nominale, portant les n°1 à 5.000, appartenant à la société S.C.G.G., au profit de la société HADES.

Le Cédant 1 cède et transporte, sous les garanties ordinaires, de fait et de droit au Cessionnaire 2, 2.000 parts sociales de 1 € de valeur nominale, portant les n°5.001 à 7.000, appartenant à la société S.C.G.G., au profit de la société CITANIUM.

Le Cédant 2 cède et transporte, sous les garanties ordinaires, de fait et de droit au Cessionnaire 2, 3.000 parts sociales de 1 € de valeur nominale, portant les n°7.001 à 10.000, appartenant à la société TWINCO, au profit de la société CITANIUM.

Les parts cédées ne sont représentées par aucun certificat. Lesdits titres résultent des statuts de la Société dont une copie a été remise aux Cessionnaires.

Les parts cédées ne font l'objet d'aucun engagement ou procédure venant interdire, affecter ou restreindre leur libre disposition ; elles sont en particulier libres de tout nantissement, gage ou autre sûreté, droit ou réclamation de tiers.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le Cédant 1 est propriétaire des parts sociales cédées pour les avoir acquises lors de la cession de parts sociales par Monsieur Jean-Pierre GUY au profit de la société S.C.G.G. en date du 22 décembre 2005.

Le Cédant 2 est propriétaire des parts sociales cédées pour les avoir acquises lors de la cession de parts sociales par Monsieur François COYON au profit de la société S.C.C.B.C., devenue la société TWINCO, en date du 8 juillet 1998.

ARTICLE 3 - TRANSFERT DE PROPRIETE – JOUISSANCE

Par la présente cession, les Cédants subrogent les Cessionnaires dans tous leurs droits et actions résultant des parts sociales cédées.

Les Cessionnaires auront la propriété des parts cédées à compter de ce jour et jouiront de toutes les prérogatives et assumeront toutes les obligations attachées à leur qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts.

ARTICLE 4 – PRIX DES PARTS

Sur la base des comptes clos de la Société au 31 décembre 2023, faisant ressortir notamment des capitaux propres d'un montant de (**134.396 €**), pour un capital de 152.449 €, le prix de cession unitaire des parts sociales a été fixé à la valeur de 65 €.

La cession ci-dessus consentie par le Cédant 1 au profit du Cessionnaire 1 l'est dès lors moyennant le prix global de **325.000 €** pour les 5.000 parts cédées par la société S.C.G.G. à la société HADES.

La cession ci-dessus consentie par le Cédant 1 au profit du Cessionnaire 2 l'est dès lors moyennant le prix global de **130.000 €** pour les 2.000 parts cédées par la société S.C.G.G. à la société CITANIUM.

La cession ci-dessus consentie par le Cédant 2 au profit du Cessionnaire 2 l'est dès lors moyennant le prix global de **195.000 €** pour les 3.000 parts cédées par la société TWINCO à la société CITANIUM.

Aux présentes, intervient alors le Cessionnaire 1 qui déclare accepter purement et simplement la cession qui lui est consentie dans les conditions ci-dessus.

Aux présentes, intervient alors le Cessionnaire 2 qui déclare accepter purement et simplement les cessions qui lui sont consenties dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 5 – PAIEMENT DU PRIX DES PARTS

Les Parties sont convenues que le prix de cessions des parts, soit la somme globale de **650.000 €**, sera acquitté comptant ce jour par les Cessionnaires aux Cédants comme suit :

- Le Cessionnaire 1 règle ce jour au Cédant 1 la somme de **325.000 €** par virement Swift sur le compte bancaire du Cédant 1 dont les coordonnées figurent en **Annexe B** des présentes ;
- Le Cessionnaire 2 règle ce jour au Cédant 1 la somme de **130.000 €** par virement Swift sur le compte bancaire du Cédant 1 dont les coordonnées figurent en **Annexe B** des présentes ;
- Le Cessionnaire 2 règle ce jour au Cédant 2 la somme de **195.000 €** par virement Swift sur le compte bancaire du Cédant 2 dont les coordonnées figurent en **Annexe C** des présentes ;

Ce dont les Cédants donnent bonne et valable quittance sous réserve de bon encaissement.

ARTICLE 6 – COMPTES-COURANTS D'ASSOCIES

Les Cédants ne détiennent à ce jour aucune créance à l'encontre de la Société, ce qu'ils déclarent de manière ferme, irrévocable et sans recours contre la Société et les Cessionnaires.

Le Cédant 1 est en revanche débiteur d'une somme de **77.859,23 €** à l'égard de la Société tel qu'il en est attesté aux termes d'un document comptable dressé par le Cabinet « **SORECOM** » le 30 mai 2025 et ci-après annexé (**Annexe D**), somme qu'il rembourse ce jour à la Société par virement Swift sur le compte bancaire de la Société dont les coordonnées figurent en **Annexe E** des présentes.

Le Cédant 2 est également débiteur d'une somme de **33.796,81 €** à l'égard de la Société tel qu'il en est attesté aux termes d'un document comptable dressé par le Cabinet « **SORECOM** » le 30 mai 2025 et ci-après annexé (**Annexe D**), somme qu'il rembourse ce jour à la Société par virement Swift sur le compte bancaire de la Société dont les coordonnées figurent en **Annexe E** des présentes.

ARTICLE 7 – GARANTIES

D'un commun accord entre les Parties, il n'est consenti aucune garantie d'actif ou de passif par les Cédants aux Cessionnaires, étant rappelé que les Cédants demeurent tenus par les garanties ordinaires de fait et de droit.

Docusign Envelope ID: 641BE164-265D-44B7-B30D-D0915542AB92

ARTICLE 8 - AGREMENT

Aux termes de l'article 12 des statuts de la Société :

« *Les parts sociales ne peuvent être cédées à toute personne, même entre associés, qu'avec le consentement d'un ou plusieurs associés représentant plus de 50% du capital social et des droits de vote de la société. Cette disposition vise toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, y compris celles au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.* »

En conséquence, les Cessionnaires ont été dûment agréés en qualité de nouveaux associés par décision collective des associés en date du 27 juin 2025.

ARTICLE 9 – INTERVENTION DU GÉRANT – DISPENSE DE SIGNIFICATION

Aux présentes, est, à l'instant intervenu, Monsieur Jean-Pierre GUY, gérant, lequel, es-qualité, déclare avoir la présente cession pour agréable, y consentir, et en conséquence, dispenser les parties de signifier les présentes à la Société, en vertu des dispositions de l'article 1690 du Code civil.

ARTICLE 10 - OPPOSABILITE

La Société intervenant aux présentes déclare avoir reçu dépôt d'un original des présentes en son siège social.

ARTICLE 11 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément à l'article L. 213-1 3° du Code de l'Urbanisme, sont soumis au droit de préemption urbain : « *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 17 mai 2025, la commune de REIMS a déclaré aux termes de la DIA, renoncer à son droit de préemption urbain (DPU).

ARTICLE 12 – DROITS D'ENREGISTREMENT

La Société étant à prépondérance immobilière, les droits de cession de droits sociaux sont dus au taux de 5 %, et seront exigibles lors de l'enregistrement de la cession qui devra intervenir dans le mois de la réalisation de la cession, droits d'enregistrement qui seront réglés par les Cessionnaires par virement bancaire sur le compte du SPFE dont les coordonnées figurent en **Annexe F** des présentes.

Calcul des droits pour le Cessionnaire 1 :

Prix de cession	325.000 €
Taux	5 %
Droits	16.250 €

Calcul des droits pour le Cessionnaire 2 :

Prix de cession	325.000 €
Taux	5 %
Droits	16.250 €

Docusign Envelope ID: 641BE164-265D-44B7-B30D-D0915542AB92

ARTICLE 13 - DECLARATION POUR LES PLUS VALUES

Les Cédants, dont les résultats sont assujettis au régime de l'impôt sur les sociétés, reconnaissent avoir pleinement connaissance de leurs obligations déclaratives en matière de plus-values et déclare en faire leur affaire personnelle.

En raison du régime fiscal dont relèvent des Cédants, il n'est donc pas nécessaire de faire les déclarations mentionnées à l'article 74 SJ, annexe II du Code Général des Impôts

ARTICLE 14 - FORMALITE DE PUBLICITE

Tous pouvoirs sont conférés au porteur de copies ou d'extraits du présent acte pour effectuer toutes les formalités, notamment de dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de REIMS.

ARTICLE 15 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, Cédants et Cessionnaires font en tant que de besoin élection de domicile en leur demeure respective.

ARTICLE 16 - FRAIS - HONORAIRES

Chaque Partie supporte les frais et honoraires de ses conseils. La Société supportera quant à elle les frais relatifs aux modifications statutaires engendrées par la présente cession de parts sociales.

ARTICLE 17 – DROIT APPLICABLE – JURIDICTION APPLICABLE

Le présent Acte de Cession est régi et interprété conformément à la loi française.

Tout litige auquel le présent contrat pourra donner lieu, notamment pour son interprétation ou son exécution sera, à défaut d'être résolu de manière amiable entre les Parties soumis de la compétence du Tribunal de Commerce de REIMS.

ARTICLE 18 – LISTE DES ANNEXES

Les annexes suivantes font parties intégrantes du présent acte de cession de parts sociales :

Annexe A	Attestation de propriété.
Annexe B	RIB S.C.G.G.
Annexe C	RIB TWINCO.
Annexe D	Attestation SORECOM.
Annexe E	RIB ROGER GUY.
Annexe F	RIB SPFE REIMS.

ARTICLE 19 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte est signé par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique avancée mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du code civil, le présent acte est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Les Parties s'engagent à prendre toutes mesures adaptées pour garantir que la signature électronique avancée du présent acte ne puisse être apposée que par leur représentant légal respectif ou par toute personne dûment habilitée à cet effet en vertu d'un pouvoir.

Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique avancée du présent acte en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique avancée et/ou la manifestation de leur volonté de contracter le présent acte à ce titre.

Signé par Docusign
Le 25 juillet 2025

Le Cédant 1	
La société « S.C.G.G. » Représentée par son co-Gérant **Monsieur Jean-Pierre GUY**	« *Bon pour cession de 5.000 parts sociales de la Société, n°1 à 5.000 au profit du Cessionnaire 1 et de 2.000 parts sociales de la Société, n°5.001 à 7.000 au profit du Cessionnaire 2* » [redacted]
Le Cédant 2	
La société « TWINCO » Représentée par son Gérant **Monsieur Eric COYON**	« *Bon pour cession de 3.000 parts sociales de la Société, n°7.001 à 10.000 au profit du Cessionnaire 2* » DocuSigned by: 2F81E77E1D734F9...
Le Cessionnaire 1	
La société « HADES » Représentée par son Président **La société « FG INVEST »** Elle-même représentée par son Président **Monsieur François GUY**	« *Bon pour acquisition de 5.000 parts sociales de la Société, n°1 à 5.000* » [redacted]
Le Cessionnaire 2	
La société « CITANIUM » Représentée par sa Présidente **Madame Florence CHOMBINHO**	« *Bon pour acquisition de 5.000 parts sociales de la Société, n°5.001 à 10.000* » DocuSigned by: Florence CHOMBINHO 2FEFE37B69194B0...
L'Intervenante	
La société « ROGER GUY » Représentée par son Gérant **Monsieur Jean-Pierre GUY**	[redacted]

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
MARNE
Le 30/07/2025 Dossier 2025 00033626, référence 5104P04 2025 A 01957
Enregistrement : 32500 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Trente-deux mille cinq cents Euros
Montant reçu : Trente-deux mille cinq cents Euros

Docusign Envelope ID: 641BE164-265D-44B7-B30D-D0915542AB92

Cadre réservé à l'enregistrement