CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société AM HOLDING, Société à responsabilité limitée au capital de 595 320 euros, ayant son siège social 23 Avenue Monnot Prolongée 71100 CHALON-SUR-SAONE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 539 039 552 RCS CHALON SUR SAONE, représentée par Monsieur Alexandre MORERE, en qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Cédant »,
D'une part,

ET

Madame Julie MORERE, épouse THIEBAUD,
Née le 31 juillet 1992 à LE CREUSOT (71),
De nationalité française,
Demeurant 3 Rue de Blanzy 71200 LE CREUSOT,
Mariée avec Monsieur Luc THIEBAUD, né le 12 janvier 1992 à LE CREUSOT (71), de nationalité française, sous le régime de la Séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Aurélie BENOIT, notaire à ST GENGOUX LE NATIONAL (71) le 7 avril 2017 préalablement à leur union, célébrée à la mairie de LE CREUSOT (71200) le 8 juillet 2017,

Ci-après dénommée « le Cessionnaire »,
D'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date au CREUSOT du 20 aout 2014, enregistré le 20/08/2014 au SIE de CHALON SUR SAONE, bordereau n°2014/1 141, case n°3, Ext.2540, il existe une société civile immobilière dénommée JULUC, au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 3 Rue de Blanzy, 71200 LE CREUSOT, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 804 192 029 RCS CHALON SUR SAONE pour une durée de 99 ans.

La société JULUC a pour objet principal l'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis et de tous droits immobiliers, par voie d'achat, apport, échange, construction ou par tout autre moyen, leur administration, leur exploitation par location ou autrement ; l'entretien et éventuellement l'aménagement de ces biens.

Les gérants actuels de ladite Société sont Monsieur Alexandre MORERE, demeurant 3 Rue de Blanzy 71200 LE CREUSOT et Madame Julie THIEBAUD, demeurant 3 Rue de Blanzy 71200 LE CREUSOT.

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

JT

- La société AM HOLDING, six cents parts sociales en pleine propriété, numérotées 1 à 600 inclus, ci 600 parts

- Madame Julie THIEBAUD, deux cent cinquante parts sociales en pleine propriété, numérotées 601 à 850 inclus, ci 250 parts

- Monsieur Luc THIEBAUD, cent cinquante parts sociales en pleine propriété, numérotées 851 à 1 000 inclus ci 150 parts

La société AM HOLDING a décidé de céder cinq cents (500) parts sociales lui appartenant dans la Société JULUC au profit de Madame Julie THIEBAUD, qui a manifesté le souhait de l'acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

Les Parties se sont ainsi rapprochées afin de convenir des termes de la présente cession.

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

Article 1 - CESSION DE PARTS

Par les présentes, La société AM HOLDING, soussignée de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à Madame Julie THIEBAUD, soussignée de seconde part, la pleine propriété de cinq cents (500) parts sociales, numérotées 101 à 600 inclus, sur les six cents parts sociales lui appartenant dans le capital de la société JULUC, ainsi que les droits de vote attachés.

Article 2 - PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Madame Julie THIEBAUD, Cessionnaire, devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

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, la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées, qui seront appréhendés à compter de ce jour au titre de l'exercice en cours, sera partagée prorata temporis entre le Cédant et Cessionnaire en tenant compte du temps pendant lequel chacun d'entre eux aura été associé de la Société.

Article 3 - REMISE DE PIÈCES

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

Article 4 - PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de cinq cents euros (500 €) pour les 500 parts cédées, soit un euro (1 €), par part sociale

JT

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte ouvert au nom du Cédant auprès de la Banque.

Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

Dont quittance.

Article 5 - AGRÉMENT DE LA CESSION

Cette cession n'est soumise à aucun agrément en vertu des dispositions de l'article 15 des statuts.

Article 6 - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La présente cession de parts intervenant dans le cadre d'une société civile immobilière ne détenant aucune unité foncière, elle est conformément aux dispositions de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, exclue du dispositif du droit de préemption urbain.

Article 7 - DÉCLARATIONS DU CÉDANT ET DU CESSIONNAIRE

Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des parts sociales cédées, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies,

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,

- que la société JULUC 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 parts présentement cédées appartiennent en propre au Cédant pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 9 - DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare que la société JULUC n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

JT

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 ou bénéfices est le SIE de Montceau Les Mines ;

- que le prix de cession est d'un euro par part cédée ;

- que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.

Il est, par conséquent, fait application du régime des cessions de parts sociales prévu par l'article 726 - II du Code général des impôts, pour le calcul du droit de mutation.

Les droits d'enregistrement s'élèvent en conséquence à la somme de 25 euros.

Les Parties déclarent en outre :

- que la société dont les parts sont cédées est une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;

- 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 CGI ;

- que le Cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du Cédant par cette personne morale.

Par conséquent, les parties s'engagent à effectuer les déclarations afférentes.

Article 10 - IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

Le Cédant déclare 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

Par dérogation à l'article 1690 du Code civil et l'article 15 des statuts, les Parties conviennent que la formalité de signification sera remplacée par le dépôt d'un original du présent acte au siège social, contre remise par la gérance d'une attestation constatant ce dépôt. Les Parties reconnaissent que ce dépôt emportera tous les effets attachés à la signification prévue par les textes susvisés.

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 - 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 13 - FRAIS ET HONORAIRES

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

Article 14 - DÉCHARGE

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 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 au CRESUOT
Le 20 février 2026
En 3 originaux

Le Cédant

La société AM HOLDING
Représentée par Monsieur Alexandre MORERE, en qualité de gérant
« Lu et approuvé. Bon pour la cession de 500 parts. Bon pour quittance. »

Lu et approuvé. Bon pour la cession de 500 parts. Bon pour quittance

Le Cessionnaire

Madame Julie MORERE, épouse THIEBAUD
« Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession. »

Lu et approuvé
Bon pour acceptation de la cession