

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société LEAN EXPERTISE,

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros,
Ayant son siège social 1 Résidence du val fleuri 27370 SAINT PIERRE DES FLEURS,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 824 570 006 RCS EVREUX,
Représentée aux présentes par Madame Laura DE FAVERI, en qualité de gérante

Ci-après dénommée "le Cédant",
D'une part,

ET

La société MATHIS,

Société civile au capital de 100 euros,
Ayant son siège social 1 Résidence du val fleuri 27370 SAINT PIERRE DES FLEURS,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 990 485 989 RCS EVREUX,
Représentée aux présentes par Madame Laura DE FAVERI, en qualité de gérante

Ci-après dénommée "le Cessionnaire",
D'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIVIT :

Suivant acte sous signature privée en date à ELBEUF SUR SEINE du 13/05/2022, il existe une société civile immobilière dénommée A2C IMMO, au capital de 2 000 euros, divisé en 2 000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 4 Rue Raymond Dendeville, 76500 ELBEUF, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 913 817 003 RCS ROUEN pour une durée de 99 ans expirant le 19 mai 2121.

La société A2C IMMO a pour objet principal : « Acquisition, gestion, aliénation de biens immobiliers ».

Les cogérants actuels de la société sont Monsieur Guillaume HURET, Madame Laura DE FAVERI, Monsieur Arnaud QUÉNEY et Monsieur Maxime LEBOURGEOIS.

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

La société RISLEBEC EXPERTISE,

Quatre cent cinquante parts sociales en pleine propriété, ci 450 parts
Numérotées de 551 à 1 000,

Madame Françoise BERANGER,

Cent parts sociales en pleine propriété, ci 100 parts
Numérotées de 451 à 550,

La société GHEC,

Quatre cent cinquante parts sociales en pleine propriété, ci 450 parts
Numérotées de 1 à 450,

La société LEAN EXPERTISE,
Cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci 500 parts
Numérotées de 1 001 à 1500

La société QUINVEST ONE,
Cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci 500 parts
Numérotées de 1 501 à 2 000,

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

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, la société LEAN EXPERTISE cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société MATHIS qui accepte, cinq cents (500) parts sociales de 1 euro, numérotées de 1 001 à 1 500 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société MATHIS devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogée 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.

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour.

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 CENT EUROS (500 €), soit 1 euro par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire, le Cédant ayant remis préalablement à la cession une copie de son RIB au Cessionnaire.

Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire, sous réserve de la réception effective des fonds.

Indépendamment de la présente cession, un acte de cession de créance est signé entre la société LEAN EXPERTISE et la société MATHIS concernant la créance de compte-courant d'associé de la société LEAN EXPERTISE.

Article 5 - 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 30/09/2025, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la société MATHIS, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes (annexe unique).

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société si les statuts le prévoient.

Article 6 - 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 leur cession,
- que la société A2C IMMO 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 7 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées appartiennent au Cédant pour l'avoir reçue en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société A2C IMMO 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 ou bénéfices est « service des impôts des entreprises de ROUEN ».
- que le prix de cession est de 1 euro par part cédée,
- que le prix d'acquisition était de 1 euro par part,

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

Droits d'enregistrement dus : 25 € (droit minimum).

Le cédant déclare en vertu de l'article 726, III, B 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 impôts 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 impôts ;

- 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 9 - Protection des données à caractère personnel

Aucune violation de Données Personnelles impliquant la Société (en tant que responsable de traitement ou sous-traitant) n'a eu lieu dans les trois (3) années précédant la date de réalisation de la présente cession.

Article 10 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, 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 11 - 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 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 - 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.

Annexe unique : Procès-verbal d'agrément

**PAGE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE CESSIION DE PARTS
DE LA SOCIETE A2C IMMO EN DATE DU 30/09/2025**

Fait à Elbeuf
Signature électronique
Le 30/09/2025

Le Cédant
La société LEAN EXPERTISE
Représentée par Madame Laura DE FAVERI

Signé par Laura DE FAVERI
Le 30 sept. 2025

Signed with doc_177e
Universign tx_kbQXr4vAeYDM

Le Cessionnaire
La société MATHIS
Représentée par Madame Laura DE FAVERI

Signé par Laura DE FAVERI
Le 30 sept. 2025

Signed with doc_177e
Universign tx_kbQXr4vAeYDM

Certifié conforme
à l'original

A2C EXPERTISE
4, rue Raymond Dandeville
76500 ELBEUF-SUR-SEINE
SARL au capital de 650 000 EUR
RCS ROUEN 432 547 446 - APE 6920
Tél. 02 35 81 07 62
Fax 02 35 81 00 26

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
EVREUX

Le 06/10/2025 Dossier 2025 00035329, référence 2704P01 2025 A 01709

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Sandrine COMLIEUX
Contrôleuse des Finances Publiques

Annexe unique : Procès-verbal d'agrément

A2C IMMO
Société civile immobilière
Au capital de 2 000 euros
Siège social : 4 Rue Raymond Dendeville
76500 ELBEUF
913 817 003 RCS ROUEN

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 30/09/2025

L'an deux mille vingt-cinq,
Le trente septembre
A 16 heures 15,

Les associés de la société A2C IMMO, société civile immobilière au capital de 2 000 euros, divisé en 2 000 parts de 1 euro chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, 4 Rue Raymond Dendeville 76500 ELBEUF, sur convocation de la gérance.

Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents.

Sont présentes :

La Société RISLEBEC EXPERTISE, représentée par son gérant, Monsieur Maxime LEBOURGEOIS, titulaire de 450 parts sociales en pleine propriété

Madame Françoise BERANGER, titulaire de 100 parts sociales en pleine propriété

La Société GHEC, représentée par son gérant Monsieur Guillaume HURET, titulaire de 450 parts sociales en pleine propriété

La Société LEAN EXPERTISE, représentée par sa gérante, Madame Laura DE FAVERI, titulaire de 500 parts sociales en pleine propriété

La Société QUINVEST ONE, représentée par son gérant Monsieur Arnaud QUÊNEY, titulaire de 500 parts sociales en pleine propriété

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Madame Laura DE FAVERI représentant de la société LEAN EXPERTISE associée présente et acceptante qui possède ou représente le plus grand nombre de parts à égalité avec la société QUINVEST ONE, aucun gérant n'étant associé.

Madame Laura DE FAVERI, Monsieur Guillaume HURET, Monsieur Arnaud QUÊNEY, Monsieur Maxime LEBOURGEOIS, cogérants non associés sont présents.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Agrément d'une cession de parts au profit de la société MATHIS,
- Modification des statuts sous réserve de la réalisation de la cession de parts sociales,
- Questions diverses,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

ML, LDF, AQ, GH, FB

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- la feuille de présence,
- une copie de la demande d'agrément,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de :

La société LEAN EXPERTISE,

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros,
Ayant son siège social 1 résidence le val fleuri 27370 SAINT PIERRE DES FLEURS,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 824 570 006 RCS EVREUX,
Représentée aux présentes par Madame Laura DE FAVERI, en qualité de gérante

De céder à :

La société MATHIS,

Société civile au capital de 100 euros,
Ayant son siège social 1 Résidence le val fleuri 27370 SAINT PIERRE DES FLEURS
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 990 485 989 RCS EVREUX,
Représentée aux présentes par Madame Laura DE FAVERI, en qualité de gérante

L'intégralité des 500 parts sociales lui appartenant dans la Société, décide d'autoriser cette cession et d'agréer expressément la société MATHIS en qualité de nouvelle associée à compter du jour de signature de l'acte de cession.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, comme conséquence de l'adoption de la résolution précédente, décide, sous la condition suspensive de la réalisation de la cession autorisée, que l'article 7 des statuts sera, de plein droit, remplacé par les dispositions ci-après à compter du jour de la signature de l'acte de cession :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de deux mille euros (2 000 €).

Il est divisé en 2 000 parts sociales de 1 euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

La société RisleBec Expertise,
Quatre cent cinquante parts sociales en pleine propriété, ci 450 parts
Numérotées de 551 à 1 000,

Madame Françoise BERANGER,
Cent parts sociales en pleine propriété, ci 100 parts
Numérotées de 451 à 550,

ML, LDF, AQ, GH, FB

La société GHEC,
Quatre cent cinquante parts sociales en pleine propriété, ci 450 parts
Numérotées de 1 à 450,

La société MATHIS,
Cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci 500 parts
Numérotées de 1 001 à 1500

La société QUINVEST ONE,
Cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci 500 parts
Numérotées de 1 501 à 2 000,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 2 000 parts
sociales »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant et le président de séance.

Monsieur Maxime LEBOURGEOIS

Cogérant et représentant de la société RISLEBEC EXPERTISE, associée

Signé par Maxime LEBOURGEOIS
Le 30 sept. 2025

Signed with doc_6MiQ
Universign tx_D2gB37mgO983

Madame Laura DE FAVERI

Cogérante et représentante de la société LEAN EXPERTISE, associée

Signé par Laura DE FAVERI
Le 30 sept. 2025

Signed with doc_6MiQ
Universign tx_D2gB37mgO983

Monsieur Arnaud QUÊNEY

Cogérant et représentant de la société QUINVEST ONE, associée

Signé par Arnaud QUÊNEY
Le 30 sept. 2025

Signed with doc_6MiQ
Universign tx_D2gB37mgO983

Monsieur Guillaume HURET

Cogérant et représentant de la société GHEC, associée

Signé par Guillaume HURET
Le 30 sept. 2025

Signed with doc_6MiQ
Universign tx_D2gB37mgO983

Madame Françoise BERANGER, associée.

Signé par Françoise BERANGER
Le 30 sept. 2025

Signed with doc_6MiQ
Universign tx_D2gB37mgO983

ML, LDF, AQ, GH, FB