

100870302
PFF/MCB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT SEPT SEPTEMBRE**

Maître Pierre-Frédéric FAÏ, notaire à VERTOU au sein de l'office notarial sis 17 rue de la Garenne, à VERTOU, siège de la société civile professionnelle « DEJOIE FAY GICQUEL LE MASSON KORCHEF, notaires », titulaire dudit office, identifié sous le numéro CRPCEN 44044,

A reçu le présent acte contenant CESSION DE PARTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE, à la requête de :

Monsieur Yann Olivier Sylvain **LE MENE**, Ingénieur d'études, et Madame Blandine Marie Michelle Yvette **GUITTENY**, Tapissière décoratrice, demeurant ensemble à VERTOU (44120) 14 route des Pégers.

Monsieur est né à VANNES (56000) le 9 avril 1978,

Madame est née à NANTES (44000) le 6 février 1979.

Mariés à la mairie de VERTOU (44120) le 21 août 2004 initialement sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union et actuellement soumis au régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes d'un acte reçu par Maître Antoine DEJOIE, notaire à VERTOU (44120), le 20 février 2007.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

A ce non sont présents mais représentés par Madame Astrid LEMOINE, collaboratrice du notaire soussigné, domiciliée à VERTOU, 17, rue de la Garenne au titre de ses fonctions, suivant procuration sous seings privés en date du 27 septembre 2025 dont copie ci-annexée.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le **CEDANT**.

D'UNE PART

Monsieur Matthieu Charles André **ROUSSEL**, directeur export, et Madame Delphine Sophie **FAU**, chef de projet digital, demeurant ensemble à VERTOU (44120) 47 route de la Gare.

Monsieur est né à CHAMBRAY-LES-TOURS (37170) le 27 avril 1977,

Madame est née à RAMBOUILLET (78120) le 10 avril 1984.

Mariés à la mairie de BRISSAC (34190) le 24 juillet 2009 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Arlette DARMON, notaire à PARIS, le 30 juin 2009.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

sont présents à l'acte.

ACQUEREURS ensemble de la totalité des parts cédées et individuellement dans les proportions suivantes :

* 25 parts pour Monsieur ROUSSEL,

* 35 parts pour Madame ROUSSEL.

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le **CESSIONNAIRE**.

4

D'AUTRE PART**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20),
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Yann LE MENE

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Blandine GUITTENY

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Matthieur ROUSSEL

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Delphine FAU

- Extrait d'acte de naissance.

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions des articles 1424 et 1427 du Code civil, a déclaré donner son consentement à la cession, entendant ainsi par son intervention garantir le **CESSIONNAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE

CARACTERISTIQUES ACTUELLES DE LA SOCIETE DENOMMEE « DOOPOP »

I. Présentation civile de la société

1° - Constitution de la société

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à VERTOOU du 15 septembre 2022,

Monsieur et Madame LE MENE susnommés,
ont constitué avec Monsieur et Madame ROUSSEL, également susnommés,
une société civile dénommée **DOOPOP**

2° - Caractéristiques actuelles de la société

- Forme : Société civile immobilière
- Dénomination : DOOPOP
- Siège : 14, route des Pégères – 44120 VERTOOU
- Capital social : 1.000 €
- Répartition des parts :

Monsieur Yann LE MENE : 30 parts numérotées 1 à 30,
Madame Blandine LE MENE : 30 parts numérotées 31 à 60,
Madame Delphine ROUSSEL : 20 parts numérotées 61 à 80,
Monsieur Matthieu ROUSSEL : 20 parts numérotées 81 à 100.

- SIREN : 919427609
- RCS : NANTES

- Objet : L'achat, la vente, la construction, la gestion, l'entretien, la location, la mise à disposition à titre gratuit ou onéreux, la prise à bail, l'acquisition par voie de crédit-bail ou tout autre contrat de ce type incluant notamment une option d'achat à terme, de tous biens mobiliers ou immobiliers, la construction de tous bâtiments, leur aménagement, leur administration et leur exploitation par bail à construction, location de quelque nature que ce soit, ou autrement.

- Acte de constitution : sous seings privés
- Régime fiscal : impôt sur les sociétés (IS)
- Clôture de l'exercice : 31 décembre

- Gérance actuelle :

4

Monsieur Yann LE MENE, Madame Blandine LE MENE, Madame Delphine ROUSSEL et Monsieur Matthieu ROUSSEL, tous cogérants, nommés aux termes des statuts.

Des statuts, il résulte notamment ce qui suit :

« Article 11 – TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

Dans tous les cas, même en cas de cession entre associés ou entre conjoints ou à des ascendants ou descendants ou à un tiers, les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec le consentement unanime des associés.

Ces dispositions visent toutes les transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

... »

Opération(s) réalisée(s) depuis la constitution de la société

Il résulte de la consultation du site Infogreffe ci-annexée qu'il n'a été réalisé aucune opération sur la société DOOPOP depuis sa constitution, à l'exception d'une modification du code NAF

II. Patrimoine de la société

Comptes courants d'associés / prêt en cours

1°) Les parties déclarent qu'il existe, savoir :

* un compte courant d'associé au profit de Monsieur Yann LE MENE d'un montant de 20.200 € au 31 décembre 2024,

* un compte courant d'associé au profit de Madame Blandine LE MENE d'un montant de 19.711,29 € au 31 décembre 2024,

* un compte courant d'associé au profit de Madame Delphine ROUSSEL d'un montant de 3.000 € au 31 décembre 2024,

* un compte courant d'associé au profit de Monsieur Matthieu ROUSSEL d'un montant de 23.607,52 € au 31 décembre 2024,

2°) Par ailleurs, le CEDANT déclare qu'il existe un emprunt en cours auprès de la BANQUE CIC OUEST, Société anonyme dont le siège est à NANTES (44000), 2 avenue Jean-Claude Bonduelle, identifiée au SIREN sous le numéro 855801072 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, suivant acte reçu par Maître FAY, notaire soussigné, le 4 novembre 2022.

Aux termes d'un courriel en date du 16 septembre 2025 dont copie ci-annexée, la BANQUE CIC OUEST a donné son accord à la présente cession de parts et a déchargé les CEDANTS en qualité de caution solidaire dudit prêt.

L'avenant actant cette modification est ci-annexé.

A. ACTIF IMMOBILIER

La SCI est propriétaire de l'immeuble suivant :

IMMEUBLE DETENU PAR LA SOCIETE

A VERTOU (LOIRE-ATLANTIQUE) 44120 107 Bis Route de la Gare,

Un bâtiment à usage de bureaux comprenant : un couloir desservant différentes pièces à usage de bureaux, cuisine, wc, abri de jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	444	107 bis, route de la Gare	00 ha 06 a 42 ca

4

Initialement la désignation du bien était la suivante :

A VERTOOU (LOIRE-ATLANTIQUE) 44120 107 Bis Route de la Gare,
 Une maison d'habitation comprenant une entrée desservant une pièce de vie,
 une cuisine nue, un dégagement, un wc, trois chambres avec placard, une salle de
 bains avec double vasque et garage
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	444	107 bis, route de la Gare	00 ha 06 a 42 ca

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

Effet relatif – origine de propriété

Les biens appartiennent à la société pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine PAGET, notaire à NANTES, le 4 novembre 2022, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTES, le 24 novembre 2022, volume 2022 P, numéro 37740.

Situation locative

1/ Aux termes d'un acte sous seings privés, en date à VERTOOU du 28 mai 2025,

La société DOOPOP a conclu un contrat de prestation de service pour la location de bureau avec Madame Marie Angelina HILARUS, SIREN n° 907.924.013 pour une durée de UN (1) mois renouvelable par tacite reconduction à compter du 1^{er} juillet 2025 et moyennant une somme de 400 € HT par mois et charges comprises.

Portant sur le bien ci-après-désigné dans l'immeuble dont elle est propriétaire, savoir :

- Un bureau privatif de 12 m2
- L'usage des parties communes du local comprenant : 1 cuisine/salle de pause (incluant réfrigérateur, plaque de cuisson, micro-ondes, lave-vaisselle) de 13 m2, 2 WC, jardin, Wifi-fibre comprise.

Dépôt de garantie : 600 €

2/ Aux termes d'un acte sous seings privés, en date à VERTOOU du 30 juillet 2025,

La société DOOPOP a conclu un contrat de prestation de service pour la location de bureau avec l'association TEAM ELLES, dont le siège est à VERTOOU, 4, allée des Granny, SIREN n° 843.204.462 pour une durée de UN (1) mois renouvelable par tacite reconduction à compter du 1^{er} septembre 2025 et moyennant une somme de 400 € HT par mois et charges comprises.

Portant sur le bien ci-après-désigné dans l'immeuble dont elle est propriétaire, savoir :

- Un bureau privatif
- L'usage des parties communes du local comprenant : 1 cuisine/salle de pause (incluant réfrigérateur, plaque de cuisson, micro-ondes, lave-vaisselle) de 13 m2, 2 WC, jardin, Wifi-fibre comprise.

Dépôt de garantie : 600 €

3/ Aux termes d'un acte sous seings privés, en date à VERTOOU du 7 avril 2025,

La société DOOPOP a conclu un contrat de prestation de service pour la location de bureau avec Madame Jeanne LE FORESTIER, SIREN n° 979.870.730 pour une durée de UN (1) mois renouvelable par tacite reconduction à compter du 8 avril 2025 et moyennant une somme de 590 € HT par mois et charges comprises.

Portant sur le bien ci-après-désigné dans l'immeuble dont elle est propriétaire, savoir :

- Un bureau privatif de 20 m2
- L'usage des parties communes du local comprenant : 1 cuisine/salle de pause (incluant réfrigérateur, plaque de cuisson, micro-ondes, lave-vaisselle) de 13 m2, 2 WC, jardin, Wifi-fibre comprise.

Rappel de servitudes

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître BIOTTEAU, alors notaire à NANTES, le 21 juin 2005, au profit de la SCI OLITHO, des parcelles cadastrées section AR numéros 191 et 443, il a été constitué la servitude ci-dessous relatée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE(S) »

SERVITUDE DE PASSAGE DE DIVERS RESEAUX

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCI OLITHO, ci-dessus nommée et qualifiée, ACQUEREUR aux présentes.

Commune : VERTOOU (44120)

Désignation cadastrale : AR n°443

Origine de propriété : acquisition aux termes des présentes

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : M. Mme Jean- louis CHEVALIER, ci-dessus nommés et qualifiés, VENDEUR aux présentes.

Commune : VERTOOU (44120)

Désignation cadastrale : AR n° 444 d'une contenance de 6a 42ca

Origine de propriété : acquisition avec d'autres de biens suivant acte reçu par Me DEJOIE, notaire associé à VERTOOU (44), le 5 mars 1988, publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de NANTES, le 5 avril 1988 volume 1988P n°3446.

Servitude

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine de raccordement au tout à l'égout, et d'une canalisation souterraine d'eaux pluviales, à l'exclusion de toute autre canalisation et notamment du service d'eaux.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de largeur de 1,50 mètre le long de la limite Sud, telle que son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties (sous teinte rouge).

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs et devra prévenir, préalablement à ces travaux d'entretien, le propriétaire du fonds servant.

Le propriétaire du fonds servant s'oblige à couper les arbres le long de la limite sud avant le 1^{er} juillet 2005.

4

L'acquéreur s'oblige, à ses frais, à retirer l'ancienne installation de tout à l'égout existant sur le fonds servant et à procéder à l'évacuation de ladite installation et des souches de tous les arbres situés dans la bande de 1,50 m (préalable coupés par le vendeur), et après installation des canalisations neuves de tout à l'égout et d'eaux pluviales, à remettre le terrain en état.

Le propriétaire du fonds dominant s'oblige à installer quatre regards sur lesdites canalisations (tout à l'égout et eaux pluviales) : un à chaque extrémité du terrain et deux à égales distances desdites extrémités.

Et le propriétaire du fonds servant ne pourra pas planter d'arbre sur son terrain pouvant nuire à ces nouvelles canalisations.

En tant que de besoin, le propriétaire du fonds dominant autorise le propriétaire du fonds servant à édifier toute structure légère de type Abri de jardin ou garage automobile, autour et au dessus de ces canalisations.

Le propriétaire du fonds servant s'oblige à adresser au propriétaire du fonds dominant une copie de la déclaration de travaux ou du permis de construire, quinze jours avant toute réalisation de travaux de construction.

Un état des lieux contradictoire ou par exploit d'huissier sera établi aux frais du propriétaire du fonds servant, préalablement à toute construction.

En cas de détérioration apportée à ces canalisations, le responsable des dégâts occasionnés devra réparation et remise en état complet desdites canalisations, réfection d'aménagement du jardin.

Pour le cas où des travaux d'intervention sur les canalisations entraîneraient des dégradations sur les biens immobiliers construits au dessus desdites canalisations, les frais de remise en état seront supportés par les fonds servant et dominant, pour moitié chacun.

Le CESSIONNAIRE, déjà associé de la société DOOPOP déclare bien connaître l'immeuble et en conséquence dispense expressément le CEDANT de fournir les diagnostics techniques de l'immeuble (plomb, termites, électricité, DPE, gaz, assainissement, amiante), déclarant vouloir en faire son affaire personnelle.

Par ailleurs, il décharge de toute responsabilité le notaire soussigné à ce sujet.

Demeure cependant ci-annexé un état des risques en date du 22 septembre 2025.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été informé de la réglementation suivante :

Au titre des règles relatives à l'accessibilité

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère

de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le CESSIONNAIRE déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Au titre de la réglementation concernant la sécurité-incendie :

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- . Tenir un registre de sécurité.
- . Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- . Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- . Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le CEDANT déclare au sujet de la réglementation ERP :

- que l'établissement est classé en 5^{ème} catégorie
- ne pas être en mesure de savoir si le local est conforme à la législation relative aux établissements relevant du public

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le CEDANT déclare que la société ne souscrit pas actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Assurance de responsabilité et de dommage

Le CEDANT déclare que la société n'a pas avoir réalisé de travaux sur l'immeuble aux cours des dix dernières années.

Procédures en cours

Les cédants déclarent que la société n'est partie ni en demande ni en défense à aucun procès et à aucune procédure d'arbitrage.

Les parties déclarent bien connaître la situation tant active que passive de la société DOOPOP et dispensent le notaire soussigné de relater plus amplement le patrimoine de la société.

III.

Déclaration sur la société et les droits sociaux

LE CEDANT déclare, sous sa propre responsabilité, savoir :



- Que la Société a son siège en France, et ne fait pas l'objet d'une action en nullité.
- Que la société dont les titres sont cédés est à jour de ses obligations en matière fiscale et sociale.
- Qu'elle tient régulièrement ses comptes
- Qu'elle n'est partie ni en demande ni en défense à aucun procès et à aucune procédure d'arbitrage,
- Qu'elle n'a donné aucun aval ou caution.
- Que les biens et droits composant l'actif social ne sont grevés d'aucune sûreté et ne font l'objet d'aucune saisie
- Que les droits sociaux sont libres de tout nantissement.
- Que la Société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.
- Que les parts sociales ne sont pas soumis à un pacte d'associés.

Demeurent également **ci-annexés** :

- K-Bis de la société
- Derniers statuts à jour
- Certificat de non faillite
- Certificat d'absence de nantissement des parts
- BODACC

Les parties aux présentes se sont mises d'accord pour régulariser une opération de cession de SOIXANTE (60) parts de la SCI DOOPOP au profit du CESSIONNAIRE, savoir 35 parts au profit de Madame Delphine ROUSSEL et 25 parts au profit de Monsieur Matthieu ROUSSEL

Pour cela, ce dernier reconnaît avoir pris connaissance de l'intégralité des documents suivants :

- **contrats en cours (abonnement, assurance etc.)**
- **dernier avis de taxe foncière**
- **bilans des deux exercices clos de la Société**
- **emprunts en cours**

Les parties dispensent le notaire soussigné de relater les documents ci-dessus visés.

CECI EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit, à la cession de parts de la SCI DOOPOP et du compte courant du CEDANT, convenue directement entre les parties, sans le concours du notaire soussigné qui n'est que le rédacteur des présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 1er septembre 2025 et certifié à la date du 28 août 2025 révèle une inscription d'hypothèque légale du prêteur de deniers prise au profit de la BANQUE CIC OUES, au service de la publicité foncière de NANTES, le 24 novembre 2022, volume 2022 V, numéro 15414, ayant effet jusqu'au 10 octobre 2038, pour sûreté de la somme en principal de 309.000,00 €.

Le **CEDANT** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

INTERVENTION POUR AGREMENT

Par leur intervention ci-après, les associés vont donner leur consentement à la présente cession dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Ceci exposé, il est passé à la cession.

CESSION

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les 60 parts sociales, numérotées de 1 à 60, qu'il détient dans la société civile immobilière DOOPOP, , selon la répartition suivante :

Madame Blandine LE MENE cède à Madame Delphine ROUSSEL, trente (30) parts sociales numérotées de 31 à 60,

Monsieur Yann LE MENE cède à Madame Delphine ROUSSEL, cinq (5) parts sociales numérotées de 26 à 30,

Monsieur Yann LE MENE cède à Monsieur Matthieu ROUSSEL, vingt-cinq (25) parts sociales numérotées de 1 à 25.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Dès cette date, il en aura la jouissance par la possession réelle. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, étant toutefois entendu que la cession ne sera opposable à la société émettrice et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité nécessaires.

Le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

Les revenus des parts sociales cédées au titre de l'exercice social actuellement en cours seront répartis au prorata temporis entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

La quote-part du résultat courant de l'exercice attachée aux parts cédées sera imposable en totalité entre les mains du seul **CESSIONNAIRE**, en sa qualité d'associé présent à la clôture de l'exercice.

CONDITIONS DE LA CESSION

Les parts sociales présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat. Leur titre résulte des statuts de la société.

Au moyen de la cession, le **CEDANT** subroge le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et actions vis à vis de la « SCI DOOPOP ».

Le **CESSIONNAIRE** s'engage de ce fait à se conformer aux stipulations des statuts de la société, dont il déclare avoir pris connaissance, ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'associé.

Il bénéficiera en contrepartie de tous les avantages conférés aux associés par le pacte social et pourra participer à toute délibération, accepter toutes fonctions, exercer tous droits et actions résultant de la possession des parts présentement cédées.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les SOIXANTE (60) parts cédées appartiennent au **CEDANT** pour les avoir reçues lors de la constitution de la société en contre-échange d'un apport en numéraire *entièrement libéré, ainsi déclaré*.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **TREIZE MILLE SIX CENT VINGT EUROS (13 620,00 EUR)**, revenant, savoir :

- **A Madame Blandine LE MENE à hauteur de SIX MILLE HUIT ECNT DIX EUROS (6.810,00 €),**
- **A Monsieur Yann LE MENE à hauteur de SIX MILLE HUIT ECNT DIX EUROS (6.810,00 €).**

4

Dont le paiement a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour, savoir :

- A hauteur de 7.945,00 € par Madame Delphine ROUSSEL, correspondant au prix de 35 parts,
- A hauteur de 5.675,00 € pour Monsieur Matthieu ROUSSEL correspondant au prix de 25 parts,

Ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE LA CESSION DE PARTS

La valeur unitaire en pleine propriété a été déterminée directement entre les parties, sans l'intervention du notaire soussigné, qui n'est que le rédacteur des présentes.

Cette évaluation résulte d'une attestation délivrée par Monsieur Jérémy LEBOT du CABINET LEBOT, expert-comptable aux Sorinières (44), le 13 juin 2025, demeurée ci- annexée.

En conséquence, les parties déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

PARTICIPATION AUX ACQUETS – ARTICLE 1569 DU CODE CIVIL

Le **CESSIONNAIRE** est marié sous le régime de la participation aux acquêts ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'article 1569 du Code civil dispose notamment que, à la dissolution de ce régime, chacun des époux a le droit de participer pour moitié en valeur aux acquêts nets constatés dans le patrimoine de l'autre, et mesurés par la double estimation du patrimoine originaire et du patrimoine final.

Par suite, le **CESSIONNAIRE** est averti que, compte tenu de son apport dans cette acquisition, il devra en toute hypothèse verser à son époux, en cas de divorce, la moitié de la valeur nette des droits sociaux objet des présentes, valeur estimée au moment de la dissolution du régime matrimonial.

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le rédacteur des présentes a préalablement informé le **CESSIONNAIRE** qu'une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la cession, d'un passif de la société, dont la cause lui serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster le prix de vente des droits sociaux à la baisse dans l'hypothèse où apparaît postérieurement à la vente une dette dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. C'est le cas notamment où la dette résulte d'un contrôle fiscal, social ou autre, voire d'une assignation en justice. La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser le **CESSIONNAIRE** en cas de surévaluation de l'actif social.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, le **CESSIONNAIRE** ne pourra pas solliciter un quelconque dédommagement sur cette base contractuelle, sauf à agir sur des fondements légaux limités tels que le dol.

Étant ici précisé que tout nouveau passif relatif à la période antérieure à la cession peut survenir jusqu'à l'expiration de chaque délai de prescription dans les domaines fiscaux, sociaux ou autres.

Parfaitement conscient de l'utilité de cette garantie contractuelle d'actif et de passif, la cession est acceptée par le **CESSIONNAIRE** sans garantie contractuelle

L

d'actif et de passif de la part du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus.

SEQUESTRE

Aucun séquestre n'a été convenu entre les parties.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Il existe un compte-courant au nom du **CEDANT** d'un montant total actuel de trente-neuf mille neuf cent onze euros (39 911,00 eur), constitué depuis la constitution de la société..

Il n'a produit depuis sa constitution aucun intérêt.

CESSION DE COMPTE COURANT

Le **CEDANT** déclare être titulaire d'un compte courant d'associé dont le montant, actuel est de 39.911,00 €, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par l'expert-comptable du **CEDANT** en date du 13 juin 2025 demeurée ci-jointe et annexée aux présentes, ce que le **CESSIONNAIRE** reconnaît, en consentant décharge au **CEDANT**.

Le **CEDANT**, sous les garanties ordinaires et de droit, cède et transporte au **CESSIONNAIRE** qui accepte, le montant du solde créditeur de son compte courant dans les livres de la société DOOPOP, actuellement arrêté à la somme de 39.911 € comme indiqué ci-dessus, sans autre garantie que celle de l'existence de cette créance et de ses accessoires éventuels, savoir :

-à Madame Delphine ROUSSEL : à concurrence de 23.280,00 €

-à Monsieur Matthieu ROUSSEL : à concurrence de 16.631,00 €

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire et aura la jouissance du compte courant à compter de ce jour.

Le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits dont était titulaire le **CEDANT** à l'égard de la SOCIETE, et il dispose à compter de ce jour de ladite créance comme d'un droit lui appartenant en toute propriété, sans aucune restriction ni réserve. Il touchera notamment le montant de ladite créance sur sa seule quittance et aura droit aux intérêts dont elle pourrait être productive à compter de ce jour.

La SOCIETE en qualité de débiteur, intervenante à l'acte et soussignée, prend acte et consent à la présente cession de créance, conformément aux dispositions de l'article 1324 alinéa 1 du Code civil, qui lui est donc opposable à compter de ce jour.

À l'égard des tiers, la présente cession est opposable à compter de ce jour.

La somme de 39.911 € a été payée par le **CESSIONNAIRE**, ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, au **CEDANT** qui le reconnaît, et lui en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Par suite, le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits du **CEDANT** sur ce compte-courant.

FORMALITES

DROIT DE PREEMPTION

La cession est soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'urbanisme en vertu de l'article L. 211-4 d) et dernier alinéa du Code de l'urbanisme, la cession portant sur la majorité des parts de la société et conduisant le CESSIONNAIRE à détenir la majorité des parts dans la société (article L.213-1 3° du Code de l'Urbanisme).

Par courrier en date du 18 août 2025 ci-annexé, la commune de VERTOU a fait connaître sa renonciation à son droit de préemption.

AGREMENT DE LA CESSION

La présente opération est soumise à agrément conformément à l'article des statuts, sus énoncé.

Les associés ont, à l'unanimité :

- agréé la présente cession de parts,
- dispensé de l'ensemble des règles imposées dans l'article des statuts.

INTERVENTION DU GERANT

Messieurs ROUSSEL et LE MENE et Mesdames LE MENE et ROUSSEL agissant en qualité de co-gérants de la société :

- confirment que la société n'a reçu aucune opposition ni signification de nantissement et n'ont connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente cession ;
- déclarent expressément accepter la cession de parts qui précède et dispenser de sa signification à la société, conformément aux articles L.221-14 et L. 223-17 du Code de commerce et à l'article 1690 du code civil.

MODIFICATION DE GERANCE

Démission

Monsieur Yann LE MENE et Madame Blandine LE MENE n'ayant plus de parts dans la société DOOPOP démissionnent à compter de ce jour de leurs fonctions de gérance de la société DOOPOP.

Ce qui est accepté par l'ensemble des associés de la société DOOPOP et par le CESSIONNAIRE aux présentes.

Quitus définitif et sans réserve est donné à Monsieur Yann LE MENE et Madame Blandine LE MENE dans leurs fonctions de gérance de ladite société.

Du fait de ces démissions, restent seuls co-gérants Monsieur et Madame ROUSSEL, nommés à cette fonction aux termes des statuts.

MODIFICATION DES STATUTS

Comme conséquence de la cession de parts sociales qui précède, l'article ci-après des statuts, est modifié comme suit :

MODIFICATION DE LA REPARTITION DES TITRES SOCIAUX

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) et il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante.

4

TABLEAU DE REPARTITION

Titulaire	Parts	Numéros affectés
Madame Delphine ROUSSEL	55	26 à 80
Monsieur Matthieu ROUSSEL	45	1 à 25 et 81 à 100

AUTRES MODIFICATIONS STATUTAIRES

Les associés étant tous présents, décident à l'unanimité de modifier les dispositions suivantes des statuts :

DENOMINATION DE LA SOCIETE

La nouvelle dénomination de la société est désormais « 107 bis »

SIEGE SOCIAL

Le siège social de la société sera à VERTOU (Loire Atlantique) 47, route de la Gare.

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE – GUICHET UNIQUE

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales si la loi le requiert et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique.

Tous pouvoirs sont donnés à tout cleric de l'Office Notarial de la SCP DEJOIE FAÏ GICQUEL KORCHEF, notaires à VERTOU, en vue de l'accomplissement de ces formalités auprès de tous les organismes compétents, et à l'effet de signer tous imprimés nécessaires et de certifier conformes les statuts mis à jour, avec les éléments ci-dessus littéralement rapportés.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Il est rappelé que, conformément aux articles L 561-2-2 et R 561-55 et suivants du Code monétaire et financier, le ou les représentants de la société ont l'obligation de déclarer, l'identité des bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle que ces bénéficiaires exercent sur la société.

Le bénéficiaire effectif est défini comme toute personne physique détenant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, ou, à défaut, toute personne exerçant un contrôle sur ses organes de direction et de gestion. En l'absence d'identification possible d'un bénéficiaire effectif selon ces critères, le ou les représentants légaux de la société sont désignés comme tels.

Le notaire informe les parties que, dans la mesure où la présente opération entraîne une modification des informations relatives aux bénéficiaires effectifs précédemment enregistrées par le greffe, le ou les représentants de la société doivent faire procéder à une déclaration modificative dans un délai de 30 jours à compter des présentes, auprès du greffe du tribunal de commerce ou, le cas échéant, du greffe du tribunal des activités économiques, via le guichet unique des formalités d'entreprise.

Il est rappelé que l'absence de déclaration ou la déclaration d'informations inexactes ou incomplètes est passible de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende pour les personnes physiques, et de 37 500 euros pour les personnes morales, en application de l'article L 574-5 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques coupables de cette infraction encourent également des peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (articles 131-26 et 131-27 du Code pénal). Les personnes morales déclarées responsables pénalement s'exposent aux sanctions prévues par l'article 131-39 du Code pénal, notamment la dissolution, la mise sous surveillance judiciaire, l'exclusion des marchés publics, l'interdiction de procéder à une offre au public de titres

4

financiers ou de faire admettre leurs titres aux négociations sur un marché réglementé, ainsi que la publication de la décision de condamnation.

FISCALITE

DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT

Le présent acte sera enregistré à la recette des Impôts de NANTES

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le **CEDANT** déclare :

- Que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 - I du Code général des impôts, la présente société étant soumise à l'impôt sur les sociétés,
- Que les droits applicables sur le prix de la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts pour les sociétés à prépondérance immobilière soit un taux de droit d'enregistrement de 5% appliqué au prix de cession.

L'assiette des droits de mutation est de 13.620 €

Calcul des droits : 13.620 EUR x 5% = 681 €

PLUS VALUES

Le CEDANT déclare avoir été informé par le notaire soussigné de l'existence éventuelle des plus-values applicable à la présente cession, auxquelles il pourrait être soumis en raison de l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de REZE (44403), 2, rue Eugène Orioux – CS 80144.

Il s'engage à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

DECLARATIONS GENERALES

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent :

- Que leur état civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **CEDANT** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

4

REMISE DE TITRES

Il est précisé qu'il n'a été délivré aucun titre représentatif des parts présentement cédées et que leur propriété résulte seulement des actes rappelés dans le paragraphe "Origine de propriété".

Le CEDANT subroge le CESSIONNAIRE dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais les titres dont il pourrait avoir besoin concernant les parts cédées.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du CESSIONNAIRE.

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, CEDANT et CESSIONNAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

4

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

les établissements financiers concernés,

les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

4

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.


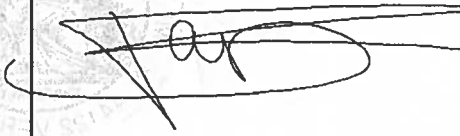
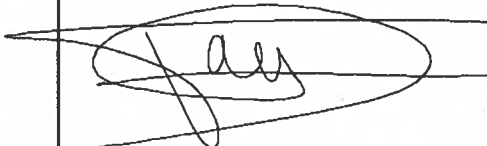
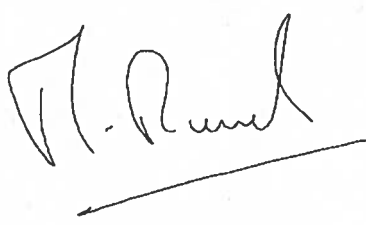
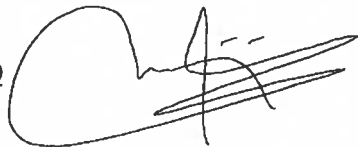
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>Mme LEMOINE Astrid agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à VERTOU le 27 septembre 2025</p>	
<p>Mme ROUSSEL Delphine représentant de la société dénommée DOOPOP a signé</p> <p>à VERTOU le 27 septembre 2025</p>	
<p>Mme ROUSSEL Delphine a signé</p> <p>à VERTOU le 27 septembre 2025</p>	
<p>M. ROUSSEL Matthieu a signé</p> <p>à VERTOU le 27 septembre 2025</p>	
<p>et le notaire Me FAY PIERRE-FRÉDÉRIC a signé</p> <p>à VERTOU L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT SEPT SEPTEMBRE</p>	

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute à l'exception des annexes par le notaire soussigné, délivrée sur 20 pages, sans renvoi ni mot nul.

