

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **Monsieur Alain BRETTE**,

Né le 29 Avril 1950 à TALENCE (33),
Demeurant 1 Rue Bonnat 24100 BERGERAC
De nationalité française,

Marié avec Madame Brigitte, Marie, Laurence ZANETTI sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu le 30 Août 1988 par Maître Edouard ALTERMATT, Notaire à BERGERAC (Dordogne), préalablement à leur union célébrée à la mairie de BEAUMONT DU PERIGORD (Dordogne), le 24 Septembre 1988 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis, ainsi déclaré.

Et :

- **Madame Brigitte, Marie-Laurence ZANETTI épouse BRETTE**,

Née le 02 Mai 1955 à BEAUMONT (24),
Demeurant 1 Rue Bonnat 24100 BERGERAC
De nationalité française,

Mariée avec Monsieur Alain BRETTE sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu le 30 Août 1988 par Maître Edouard ALTERMATT, Notaire à BERGERAC (Dordogne), préalablement à leur union célébrée à la mairie de BEAUMONT DU PERIGORD (Dordogne), le 24 Septembre 1988 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis, ainsi déclaré.

ci-après dénommés "le Cédant" ou « les Cédants »,

D'une part,

Et :

- **Monsieur Alban BRETTE**,

Né le 29 décembre 1988 à BERGERAC,
De nationalité française,
Demeurant 36 Boulevard Victor Hugo 24100 BERGERAC

Marié à Madame Marine LABOURE, sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Maylis BAUCHIERO, Notaire à LA FORCE (Dordogne), en date du 16 Juin 2023 à LA FORCE, préalablement à leur union célébrée le 13 Juillet 2023 à la Mairie de BERGERAC (Dordogne) ; ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis, ainsi déclaré.

ci-après dénommé "le Cessionnaire",

D'autre part,



IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à BERGERAC du 25/08/2015, il existe une société civile immobilière dénommée AB IMMO, au capital de 1 000 €, divisé en 100 parts de 10 €, chacune entièrement libérées, dont le siège est fixé 1 rue Bonnat 24100 BERGERAC, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 813 482 296 RCS BERGERAC.

La société AB IMMO a pour objet principal la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme d'immeuble et appartements et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Alain BRETTE.

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

- M Alain BRETTE, trente-cinq parts sociales en pleine propriété, ci 35 parts
Numérotées 01 à 35 inclus
- M Alban BRETTE, trente parts sociales en pleine propriété, ci 30 parts
Numérotées 36 à 65 inclus
- Mme Brigitte, ZANETTI, épouse BRETTE, trente-cinq parts sociales en pleine propriété, ci 35 parts
Numérotées 66 à 100 inclus

Monsieur Alain BRETTE, le Cédant, possède dans cette Société 35 parts sociales de 10 € chacune.

Madame Brigitte ZANETTI épouse BRETTE, la Cédante, possède dans cette Société 35 parts sociales de 10 € chacune.

Les Cédants ont manifesté leur souhait de céder des 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 SUIT :

ARTICLE 1 - CESSIION DE PARTS

Par les présentes :

- ❖ la Cédante, Madame Brigitte, Marie-Laurence ZANETTI épouse BRETTE cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Alban BRETTE, Cessionnaire, qui accepte, TRENTE QUATRE parts sociales de 10,00 €, portant les numéros 66 à 99 inclus, lui appartenant dans la Société AB IMMO.


Paraphes

- ❖ le Cédant, Monsieur Alain BRETTE, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Alban BRETTE, Cessionnaire, qui accepte, TRENT QUATRE parts sociales de 10,00 €, portant les numéros 02 à 35 inclus, lui appartenant dans la Société AB IMMO.

ARTICLE 2 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Monsieur Alban BRETTE devient l'unique propriétaire des SOIXANTE HUIT (68) 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 AB IMMO 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 attribués auxdites parts au titre des résultats de l'exercice en cours.

ARTICLE 3 - PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DIX (10,00) € par part, soit un prix total et ferme et définitif de SIX CENT QUATRE VINGT EUROS (680,00 €) pour les soixante-huit parts cédées (68), soit :

- ❖ à Madame Brigitte, Marie-Laurence ZANETTI épouse BRETTE la somme de TROIS CENT QUARANTE EUROS (340,00 €), pour les 34 parts sociales cédées ;

Les parties déclarent que le prix a été convenu entre elles sans l'intervention d'un tiers.

Laquelle somme de 340,00 € a été payée comptant, séance tenante, au moyen de la remise d'un chèque n° 3972979 sur la banque CIC par le Cessionnaire à la Cédante, qui lui en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE,

- ❖ à Monsieur Alain BRETTE la somme de TROIS CENT QUARANTE EUROS (340,00 €) pour les 34 parts sociales cédées ;

Les parties déclarent que le prix a été convenu entre elles sans l'intervention d'un tiers.

Laquelle somme de 340,00 € a été payée comptant, séance tenante, au moyen de la remise d'un chèque n° 3972980 sur la banque CIC par le Cessionnaire au Cédant, qui lui en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE,

ARTICLE 4 - AGREMENT DE LA CESSION

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

AB.
Paraphes

ARTICLE 5 - IMPREVISION

Chacune des Parties déclare, compte tenu de la période de négociations ayant précédé la conclusion de la présente cession qui lui a permis de s'engager en toute connaissance de cause, et des contreparties réciproquement consenties en matière de prix et délais de règlement, renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et du régime de l'imprévision qui y est prévu, s'engageant à assumer ses obligations même si l'équilibre contractuel se trouve bouleversé par des circonstances qui étaient imprévisibles lors de la conclusion de la cession, quand bien même leur exécution s'avérerait excessivement onéreuse et à en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

ARTICLE 6 - ORIGINE DE PROPRIETE DE LA PART SOCIALE CEDEE

Les SOIXANTE-HUIT parts présentement cédées numérotées 02 à 35 inclus et 66 à 99 inclus appartiennent :

- ❖ pour les TRENTE QUATRE parts sociales numérotées 66 à 99 inclus, en propre à la Cédante, Madame Brigitte, Marie-Laurence ZANETTI épouse BRETTE pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la Société le 25 Août 2015 ; cette-dernière étant alors mariée sous le régime de la séparation de biens.
- ❖ pour les TRENTE QUATRE parts sociales numérotées 02 à 35 inclus, en propre au Cédant, Monsieur Alain BRETTE, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la Société le 25 Août 2015 ; ce-dernier étant alors marié sous le régime de la séparation de biens.

ARTICLE 7 - COMPTE COURANT

Les parties conviennent expressément que l'éventuel compte courant de Madame Brigitte, Marie-Laurence ZANETTI épouse BRETTE et de Monsieur Alain BRETTE ne font pas partie de la présente cession.

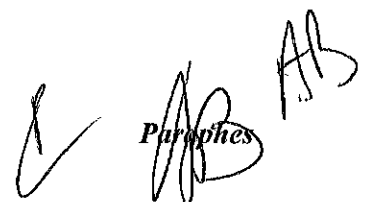
ARTICLE 8 - GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Les parties sont convenues de ne pas établir entre elles de garantie d'actif et de passif sur les biens et les dettes appartenant à la société AB IMMO dont les parts sociales sont présentement vendues. Monsieur Alban BRETTE, Cessionnaire, déclare expressément en faire son affaire personnelle, à sa charge exclusive, déchargeant le rédacteur de toute responsabilité en la matière et ce nonobstant les rappels et avertissements qui ont pu lui être délivrés par ce dernier.

ARTICLE 9 - SURETES PERSONNELLES

Madame Brigitte, Marie-Laurence ZANETTI épouse BRETTE et Monsieur Alain BRETTE, les Cédants, cèdent une partie des parts sociales leur appartenant dans la Société AB IMMO, les Cédants demeurent tous deux associés de la Société AB IMMO, à l'issue de la présente cession. En conséquence, toutes les garanties ou cautions personnelle pour sûretés de sommes mises à disposition de la Société AB IMMO demeureront valables nonobstant la cession d'une partie de leurs parts sociales.

Les Cédants dispensent le rédacteur de l'acte de toute formalité à ce sujet.


Paraphes

ARTICLE 10 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

En application de la loi du 13 Juillet 2006 portant engagement national pour le logement, la cession de parts d'une société civile immobilière (SCI) peut, sous certaines conditions, être soumise à la purge préalable du droit de préemption urbain. Ces conditions ont été modifiées par la loi du 25 Mars 2009, ainsi que par la loi ALUR.

Conformément à l'article L213-1 3° du Code de l'Urbanisme, la présente cession n'est pas subordonnée à une déclaration préalable par les Cédants, la société étant constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré.

ARTICLE 11 - DECLARATIONS DE LA CEDANTE ET DU CESSIONNAIRE

Les Cédants déclarent :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- qu'ils sont pleinement et régulièrement propriétaires des 68 parts sociales cédées ;
- qu'ils ont la pleine capacité civile pour en transférer la pleine propriété ;
- que ces parts sociales sont intégralement libérées, valablement émises et libres de toutes restriction ;
- que les 68 parts cédées sont libres de tout nantissement, gage sans dépossession, promesse de nantissement ;
- qu'aucun avantage particulier n'est attaché aux parts sociales cédées ;
- que la société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation des paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaire à ce jour ;
- qu'il n'existe du fait des Cédants aucune cause qui puisse mettre obstacle à la propriété et la paisible possession des biens et droits dépendant de l'actif de la société AB IMMO ;
- qu'à la date de ce jour, la société AB IMMO n'a passé aucun contrat pouvant lui créer des obligations exceptionnelles dépassant la gestion courante et le cadre de l'objet social ;
- que depuis le 1er Janvier 2025, la société AB IMMO a continué une exploitation normale qui n'a entraîné aucune modification autre que celle qui est le fruit de l'activité courante de la société ;
- que la société AB IMMO a toujours régulièrement et dûment rempli ses obligations de sécurité et prévoyance sociale et qu'elle est à jour de toutes déclarations devant être faites aux administrations fiscales, de la Sécurité Sociale et auprès de toutes caisses de retraite ;
- que la société AB IMMO n'a, avec des tiers, des associés ou des membres de son personnel, aucun litige dans lequel elle aurait le rôle de demanderesse ou de défenderesse ;
- que la société AB IMMO n'emploie à ce jour aucun salarié.

Le Cessionnaire déclare :

- qu'il prend acte de la déclaration des cédants portant sur l'absence de restriction afférente aux parts sociales cédées et déclare n'avoir lui-même connaissance d'aucune information contraire ;
- qu'il n'a, en particulier, connaissance d'aucune promesse ou d'aucun pacte de préférence portant sur la cession des parts sociales cédées qui auraient été consenties par les cédants au profit d'un tiers.



Parties

Les Cédants et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils sont nés ainsi qu'il a été dit en tête des présentes ;
- que leur nationalité est celle indiquée en tête des présentes et n'ont jamais changé de nom ni de prénoms depuis leur naissance et qu'ils ne sont pas en instance de divorce ou de séparation de corps ou de biens ;
- qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou de surendettement ;
- qu'ils ne sont pas actuellement et ne sont pas susceptibles d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation de leurs biens ;
- que rien dans leur situation juridique propre ou dans celle du fonds ou celle des parts de la société ne s'oppose à la libre jouissance par le Cessionnaire des parts sociales cédées ainsi qu'un plein exercice des droits de propriété y attachés ;
- et qu'ils sont résidents Français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

ARTICLE 12 - IMPOSITION DES PLUS-VALUES

Les Cédants déclarent qu'ils dépendent du service des impôts de BERGERAC, qu'ils ont acquis les parts présentement cédées pour un montant de 10,00 € la part et qu'ils feront leur affaire personnelle, selon le régime des plus-values immobilières privées, de la déclaration de plus-value sur cession de droits sociaux (formulaire n° 2048-M-SD, Cerfa n° 12358) et du paiement des droits exigibles.

Ils feront également mention de la plus-value imposable réalisée en vertu des présentes sur leur déclaration de revenus (formulaire 2042 C, Cerfa n° 11222), afin de déterminer leur revenu fiscal de référence, sous réserve de la possibilité de bénéficier d'un cas d'exonération.

ARTICLE 13 - FORMALITES DE PUBLICITE ET 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 14 - DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Cédants attestent que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société. Ils déclarent, en outre, que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société. Le présent acte doit être enregistré dans le mois à la recette des impôts compétente.

Les Cédants déclarent que la société AB IMMO n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Ils précisent que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclarent en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :


Paraphes

- que l'adresse du service des impôts dont ils dépendent pour la déclaration de leurs revenus ou bénéfices est SIE DE BERGERAC ;
- que le prix de cession est de 10,00 € par part cédée.

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.

Ainsi, les droits d'enregistrement à la charge du Cessionnaire s'élèvent à la somme de 34,00 €.

Il est expressément convenu que tous les frais, droits, taxes et autres débours auxquels donneront lieu les présentes, et les actes qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'y oblige.

Toutefois, chacune des parties supportera les honoraires de ses conseils respectifs pour la préparation des présentes et de leurs suites.

ARTICLE 15 - 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 du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur, des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le rédacteur affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est ni modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix et que les parties ont arrêté entre elles le prix convenu sans son intervention.

ARTICLE 16 - FRAIS

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

ARTICLE 17 - DECHARGE

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.

ARTICLE 18 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de sa suite, les parties font élection de domicile en leur demeure respective indiquée en tête des présentes.

ARTICLE 19 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige lié à l'application ou des suites du présent acte, les parties conviennent de soumettre les différends au Tribunal de Commerce de BERGERAC (Dordogne).

Fait à BERGERAC, Le 20 Octobre 2025
En 05 originaux

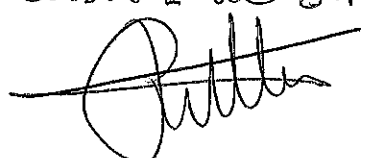
Madame Brigitte, Marie-Laurence ZANETTI épouse BRETTE
Cédante

Signature + mention manuscrite
« Bon pour la cession de 34 parts au prix de 340,00 € »

Bon pour la cession de 34 parts au prix de 340.€

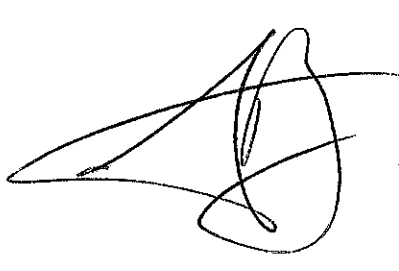
Monsieur Alain BRETTE
Cédant

Signature + mention manuscrite
« Bon pour la cession de 34 parts au prix de 340,00 € »

Bon pour la cession de 34 parts au prix de 340,00 €. 

Monsieur Alban BRETTE
Cessionnaire

Signature + mention manuscrite
« Bon pour acquisition de 68 parts au prix de 680,00 € »

 Bon pour acquisition de 68 parts au prix de 680,00 €.

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

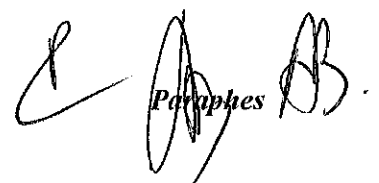
PERIGUEUX

Le 06/11/2025 Dossier 2025 00045103, référence 2404P01 2025 A 01458

Enregistrement : 34 € Pénalités : 0 €

Total liquidé : Trente-quatre Euros

Montant reçu : Trente-quatre Euros


Paraphes