

ACTE DE CESSION D'UNE PART SOCIALE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **ARCHE PROMOTION**, société par actions simplifiée au capital de 14.965.546,65 € dont le siège social est situé à Paris (75009), 59, rue de Provence, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 327.004.016, représentée par son Président, la SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV, elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Richard PACE, dûment habilité à l'effet des présentes par décision du Comité de Direction en date du 3 juin 2025 ;

*ci-après dénommée le « Cédant »,
de première part,*

ET :

- **SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV**, société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à capital variable, dont le siège est situé à Paris (75009), 59, rue de Provence, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572.179.828, représentée par son Directeur Général, Monsieur Richard PACE, dûment habilité à l'effet des présentes par décision du Conseil d'Administration en date du 3 juin 2025 ;

*ci-après dénommée le « Cessionnaire »,
de deuxième part,*

Le Cédant et le Cessionnaire sont ci-après collectivement dénommés les « Parties » ou individuellement dénommés une « Partie ».

EN PRESENCE DE :

- **455 AIX MOULIN DE TESTAS**, société en nom collectif en liquidation au capital de 1.000 euros dont le siège social est situé à Aix-en-Provence (13100), 1175, Route petite route des Milles, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Aix-en-Provence sous le numéro 903.565.760, représentée par son liquidateur, la société ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST, elle-même représentée par son Président, Monsieur Nicolas CAYOL ;

*ci-après dénommée la « Société »,
de troisième part,*

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

Le Cédant est propriétaire des mille (1.000) parts sociales d'un (1) euro de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.000, entièrement libérées, représentant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la société **455 AIX MOULIN DE TESTAS**, société en nom collectif en liquidation au capital de 1.000 euros dont le siège social est situé à Aix-en-Provence (13100), 1175, Route petite route des Milles, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Aix-en-Provence sous le numéro 903.565.760 (la « Société »).

La Société a pour objet la vente de tous biens et droits immobiliers appartenant à la société, l'activité de marchand de biens et l'administration ainsi que l'exploitation par voie de location de tous biens et droits immobiliers appartenant à la société.

Le Cessionnaire ayant manifesté de l'intérêt pour l'acquisition d'une (1) part sociale d'un (1) euro de valeur nominale appartenant au Cédant, les Parties se sont rapprochées en vue de procéder à sa cession aux termes du présent acte de cession de part sociale (l'« Acte de Cession »).

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DEFINITIONS

Les termes ci-après énumérés auront, pour la lecture et la compréhension de l'Acte de Cession, la signification suivante :

- « Acte de Cession » : désigne le présent acte de cession de la Part ;
- « Cédant » : désigne la société ARCHE PROMOTION (anciennement ARCHE IMMOBILIER) ;
- « Cession » : désigne la cession de la Part ;
- « Cessionnaire » : désigne la SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV ;
- « Date de Cession » : désigne la date de signature du présent Acte de Cession ;
- « Partie(s) » : désigne au singulier le Cédant ou le Cessionnaire et au pluriel le Cédant et le Cessionnaire ;
- « Part » : désigne une (1) part sociale d'un (1) euro de valeur nominale, numérotée 1.000 appartenant au Cédant, objet de la Cession.
- « Prix de Cession » : désigne le prix de cession de la Part ;
- « Société » : désigne la société **455 AIX MOULIN DE TESTAS**, société en nom collectif en liquidation au capital de 1.000 euros dont le siège social est situé à Aix-en-Provence (13100), 1175, Route petite route des Milles, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Aix-en-Provence sous le numéro 903.565.760.

ARTICLE 2 : CESSIION DE LA PART SOCIALE

A la Date de Cession, le Cédant cède sous les garanties ordinaires de droit et de fait en pareille matière, au Cessionnaire qui accepte, la Part qu'il possède en toute propriété, libre de tout gage ou nantissement dans le capital de la Société.

L'absence de sûretés sur la Part est une condition essentielle et déterminante de l'accord du Cessionnaire d'acquiescer la Part.

Au moyen de la Cession et sous réserve du parfait encaissement du Prix de Cession par le Cédant, le Cessionnaire sera propriétaire de la Part à compter de la Date de Cession, avec tout droit y attaché, et en aura la jouissance et participera aux résultats sociaux dans la proportion de ladite Part à compter de la Date de Cession.

A cet effet, le Cédant met et subroge expressément le Cessionnaire dans tous les droits et actions attachés à la Part.

Il est fait observer qu'il n'a été délivré aucun titre de la Part et que sa propriété résulte uniquement des statuts de la Société et de tous actes de cession.

ARTICLE 3 : PRIX – PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION DE LA PART

Le Prix de Cession de la Part a été fixé, d'un commun accord entre les Parties, à la valeur nominale soit la somme d'un (1) euro.

Le Prix de Cession de la Part est payé par le Cessionnaire au Cédant par virement de la somme d'un (1) euro sur le compte bancaire du Cédant,

dont quittance d'autant sous réserve d'encaissement.

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que les présentes expriment l'intégralité du prix et elles reconnaissent avoir connaissance des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 4 : ORIGINE DE PROPRIETE

Le Cédant déclare être propriétaire de la Part de la Société pour l'avoir souscrite à la constitution de la Société.

ARTICLE 5 : AGREMENT DE LA CESSIION DE LA PART

Conformément aux dispositions de l'article 221-13 du Code de commerce et aux stipulations de l'article 14-1 des statuts de la Société, la Cession de la Part a été autorisée et le Cessionnaire agréé par décision unanime des Associés de la Société à la Date de Cession.

ARTICLE 6 : DECLARATIONS ET GARANTIES

Le Cédant déclare :

- (i) qu'il est légalement et régulièrement propriétaire de la Part ;

- (ii) qu'il n'y a aucune contestation en cours ou prévisible sur la propriété de la Part ;
- (iii) qu'il a la qualité et la capacité nécessaires pour transférer la pleine propriété de la Part lui appartenant au Cessionnaire ;
- (iv) que la Part a été valablement émise et est intégralement libérée ;
- (v) que la Part est libre de toutes sûretés ou droits de quelque nature que ce soit consentis au profit de tiers, y compris tout nantissement, sûreté, garantie, gage, restriction, option comme de tout engagement, droit ou intérêt ou autre pouvant avoir un effet similaire ;
- (vi) que la Part n'est frappée d'aucune clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque susceptible de limiter sa libre disposition, jouissance ou administration ;
- (vii) que la Part est de nature ordinaire et ne fait l'objet d'aucun statut particulier ;
- (viii) que la Part ne fait l'objet d'aucune contestation relative tant à sa pleine propriété qu'à son usufruit ou à sa nue-propriété.

Le Cessionnaire déclare quant à lui connaître parfaitement la marche des affaires sociales, les comptes sociaux de la Société et sa situation financière.

Par conséquent, le Cédant cède la Part au Cessionnaire en lui garantissant exclusivement sa pleine propriété régulière et sa libre cessibilité, à l'exclusion de toute autre garantie.

Conformément aux dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, le Cédant et le Cessionnaire déclarent qu'ils n'ont pas connaissance d'une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie, sans pour autant que ce devoir d'information ne porte sur l'estimation du Prix de Cession de la Part.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES

Les dispositions de l'Acte de Cession forment ensemble un tout indivisible, chacune d'elles étant acceptée et consentie en fonction de l'ensemble des autres. Il n'est pas susceptible d'exécution partielle.

Si une des clauses de l'Acte de Cession se révélait nulle ou non susceptible d'exécution et à la condition que sa non-application ne remette pas en cause la Cession qui en est l'objet :

- (i) la validité des autres clauses et le fait qu'elles soient susceptibles d'exécution n'en sera en aucune manière affectée ni compromise ;
- (ii) les Parties négocieront de bonne foi afin de remplacer la clause en question par une ou plusieurs clauses valables et susceptibles d'exécution aussi proches que possible de l'intention des Parties ou, si une telle intention commune ne peut pas être déterminée, de l'intention de la Partie que la clause nulle ou insusceptible d'exécution visait à protéger ;
- (iii) la renonciation effectuée par l'une des Parties au bénéfice de l'une quelconque des clauses des présentes ne prendra effet que si elle a été effectuée par écrit et devra être interprétée restrictivement.

ARTICLE 8 : ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Cédant atteste que la Part, objet de la Cession, a été créée en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

Il déclare, en outre, que la 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 de Cession sera enregistré aux frais exclusifs du Cessionnaire qui s'y oblige expressément, étant précisé que la Cession sera soumise à un droit d'enregistrement de 5 % conformément aux dispositions de l'article 726, I-2° du Code Général des Impôts applicable aux sociétés à prépondérance immobilière.

ARTICLE 9 : SIGNIFICATION - DEPOT

La Cession sera signifiée à la Société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

ARTICLE 10 : IMPOSITION

Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de la déclaration et de l'imposition de plus-value professionnelle dont il peut être redevable au titre de la Cession, le cas échéant et sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la Cession.

ARTICLE 11 : PUBLICITE

L'ensemble des formalités de publicité corrélatives à la Cession de la Part sera accompli à la diligence et aux frais exclusifs du Cessionnaire qui s'y oblige.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

Pour les besoins des présentes, les Parties élisent domicile en leurs adresses mentionnées en tête.

ARTICLE 13 : POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés à ARROW, à Paris (75116), 49, avenue Victor Hugo, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité corrélatives à la Cession de la Part.

ARTICLE 14 : DROIT APPLICABLE - LITIGES

Le présent contrat est régi par le droit français.

Tout litige relatif à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat relèvera de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Paris.

Fait le 31 juillet 2025,

Par signature électronique DocuSign (www.docusign.com) conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code Civil.

DocuSigned by:
Richard PACE
19F5FBCA1B1C4CC...

DocuSigned by:
Richard PACE
19F5FBCA1B1C4CC...

Le Cédant
ARCHE PROMOTION
par **Richard PACE**

Le Cessionnaire
SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION
IMMOBILIERE ARCADE-VYV
Richard PACE

DocuSigned by:
Nicolas CAYOL
1CD832AE6E044BA...

La Société
455 AIX MOULIN DE TESTAS
par **Nicolas CAYOL**

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE
Le 28/08/2025 Dossier 2025 00030331, référence 7544P61 2025 A 07517
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros
L

Pascale DJAMBAZIAN
Contrôleuse des Finances
Publiques

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: BFC94F0E-94FC-4CFB-9E94-A5D83F3A9B8D
 Objet: Cession PS - SNC-SCCV-SCI du périmètre AVPSE
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 102 Signatures: 51
 Nombre de pages du certificat: 5 Paraphe: 0
 Signature dirigée: Activé
 Horodatage de l'enveloppe: Activé
 Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada)

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:
 GAELE ALSON
 49 avenue Victor Hugo
 75116, PARIS
 galson@arrow-avocats.fr
 Adresse IP: 82.64.131.246

Suivi du dossier

État: Original
 31/07/2025 09:06:43
 Titulaire: GAELE ALSON
 galson@arrow-avocats.fr

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire

Nicolas CAYOL
 ncayol@avpse.fr
 Président
 AVPSE
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Signature

DocuSigned by:
 Nicolas CAYOL
 1CD832AE6E044BA...

Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 109.210.231.77
 Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Horodatage

Envoyée: 31/07/2025 09:17:26
 Consultée: 31/07/2025 09:17:44
 Signée: 31/07/2025 09:18:45

Divulgaration relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 13/12/2022 05:16:38
 ID: 24371b4d-25e0-47e5-86f4-02b06c59ce28

Richard PACE
 richard.pace@groupearcadevvyv.fr
 DGA
 Arche Promotion
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

DocuSigned by:
 Richard PACE
 19F5FBCA1B1C4CC...

Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 80.215.87.181
 Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Envoyée: 31/07/2025 09:17:26
 Consultée: 31/07/2025 10:09:33
 Signée: 31/07/2025 10:10:23

Divulgaration relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 08/02/2022 01:01:02
 ID: fba60981-4e43-4d03-8956-bafb6b2267d4

Événements de signataire en personne Signature

Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire État

Horodatage

Événements de livraison certifiée État

Horodatage

Événements de copie carbone État

Horodatage

Événements de témoins Signature

Horodatage

Événements notariaux Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	31/07/2025 09:17:26
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	31/07/2025 10:09:33
Signature complétée	Sécurité vérifiée	31/07/2025 10:10:23
Complétée	Sécurité vérifiée	31/07/2025 10:10:23

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------

Divulgateion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques