

CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE « 3L »

ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNEES :

- La société « LE LAY FINANCES »

SARL

au capital de 532 000 €

dont le siège social est à ARRADON (56610)

Zone Artisanale de Botquelen – 7 allée Denis Papin

immatriculée au RCS de VANNES

sous le numéro 849 151 329

représentée par Monsieur LE LAY Thierry en sa qualité de gérant.

Ci-après désignée « le CEDANT », de première part

Et

- La société « LAMOUREC »

SAS

au capital de 5 000 €

Dont le siège social est à ELVEN (56250)

1 rue des Bruyères

immatriculée au RCS de VANNES

sous le numéro 814 573 507

représentée par Monsieur LAMOUREC Arnaud en sa qualité de président et actionnaire unique.

Ci-après désigné « le CESSIONNAIRE », de seconde part

Les parties soussignées de première et seconde part seront désignées ci-après ensemble ou séparément « les ou la Partie(s) ».

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 sont résidents français au sens de la réglementation des changes ;
- 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 ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure,
 - 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.

EXPOSE PREALABLE

A) DEFINITIONS

Le présent acte s'interprète en appliquant les définitions suivantes aux mots correspondants, lorsque ces mots sont entièrement écrits en caractères majuscules, sous réserve des stipulations spécifiques de l'article 6.

- la « SOCIETE » et la société « 3L » désigne la société 3L, ci-dessous décrite.
- les « PARTS SOCIALES » désignent les **30** parts sociales numérotées de 71 à 100 de la SOCIETE cédées par le CEDANT au CESSIONNAIRE aux termes des présentes.
- le « CEDANT » désigne la soussignée de première part.
- le « CESSIONNAIRE » désigne la soussignée de seconde part.

B) DECLARATIONS PREALABLES

B.1 – La SOCIETE dénommée « 3L » est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé à ELVEN (56250) 1 rue des Bruyères, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Vannes sous le numéro 898 779 343.

La SOCIETE a une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés en date du 29 avril 2021.

B.2 – La SOCIETE a pour objet :

« - l'achat, la vente à titre exceptionnel, la propriété, la gestion, et plus généralement l'exploitation par bail, location ou autrement de tous les terrains, immeubles, ou droits immobiliers que la Société pourra acquérir ;
- et plus généralement, toutes opérations quelconques de caractère financier, mobilier ou immobilier pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou tous objets connexes, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société..»

B.3 – Le capital de la SOCIETE, d'un montant de 1 000 euros, est divisé en 100 parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, toutes de même catégorie et entièrement libérées, lesquelles sont réparties de la manière suivante :

- Monsieur LAMOUREC Arnaud
Propriétaire de, 70 parts sociales
numérotées de 1 à 70
- La société LE LAY FINANCES
Propriétaire de, 30 parts sociales
numérotées de 71 à 100

Le CEDANT est propriétaire des parts sociales de la SOCIETE pour les avoir reçues à la constitution de la SOCIETE, en contrepartie de son apport en numéraire, conformément à l'acte sous seing privé en date du 20 avril 2021.

B.4 – Aux termes de l'article 15 des statuts, les parts sociales de la SOCIETE ne peuvent être cédées à titre onéreux à des tiers étrangers à la SOCIETE qu'après avoir obtenu l'agrément de la majorité des $\frac{3}{4}$ du capital social.

B.5 – La SOCIETE est dirigée par Messieurs LAMOUREC Arnaud et LE LAY Thierry, co-gérants.

B.6 – La SOCIETE est soumise à l'impôt sur les Sociétés et a opté à la TVA.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

Le dernier bilan et les comptes de la société ont été arrêtés au 31 décembre 2024.

Ce bilan fait apparaître les éléments suivants :

- chiffre d'affaires HT :	29 199 €
- résultat net comptable :	+ 1 866 €
- capitaux propres :	- 16 400 €

Les comptes ont été approuvés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en date du 19 juin 2025 où il a été décidé d'affecter le bénéfice net comptable, soit la somme de 1 866 € au compte « Report à nouveau » en apurement partiel du solde débiteur.

B.7 - La SOCIETE est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à PLOUGOUMELN (56400) 4 rue du Morbihan, un bien immobilier figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	495, 497, 501 et 1098	Rue du Morbihan	00 ha 52 a 69ca

La SOCIETE est propriétaire dudit ensemble immobilier pour l'avoir acquis de la société SARL GOLFE IMMOBILIER suivant acte reçu par Maître VASSE Sabine, Notaire associé à VANNES (56) en date du 15 décembre 2021.

Annexes n°1

Acte d'acquisition du 15 décembre 2021

B.8 – La SOCIETE n'a souscrit aucun contrat qui serait en cours, à l'exception des contrats suivants :

- contrat de prêt n°100001018604 conclu avec la banque CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN pour un montant de 400 000 € sur une durée de 198 mois au taux fixe de 1,15% l'an
- contrat de prêt n°10001152993 conclu avec la banque CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN pour un montant de 10 000 € sur une durée de 60 mois au taux fixe de 2,08% l'an

Annexe n°2

Contrats de prêt conclus par la SOCIETE

Il est rappelé qu'en garantie du prêt de 400 000 € consenti par la banque CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN, susvisée, la SOCIETE a consenti à ladite banque à due concurrence de la somme de 359 100 € un privilège de prêteur de deniers ou hypothèque légale de rang 1 au 1^{er} janvier 2022 sur le bien financé sis à PLOUGOUMELEN (56400) 4 rue du Morbihan et la caution des associés à hauteur de 60 000 € chacun.

Le capital restant dû au 10 août 2025 s'élève à la somme de 346 395,34 € pour le prêt de 400 000 €.
Le capital restant dû au 10 août 2025 s'élève à la somme de 4 628,71 € pour le prêt de 10 000 €.

Aux termes d'une attestation en date du 28 novembre 2025, la banque CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN a autorisé la levée de la caution de la société LE LAY FINANCES.

B.9 - La SOCIETE n'a jamais employé de salarié et n'en emploie pas à ce jour.

B.10 - Il n'existe aucun procès, poursuite ou réclamation en cours ou de situation précontentieuse de quelque nature que ce soit, qui concernerait la SOCIETE, son activité ou ses actifs.

B.11 - A la connaissance du CEDANT, depuis la création de la SOCIETE et jusqu'à la signature des présentes, il n'a été procédé à :

- aucune modification des statuts de la SOCIETE ;
- aucune distribution de dividendes ou de réserve ;
- aucune acquisition significative d'actif ou souscription d'emprunt autres que ceux rappelés ci-avant ;
- aucun découvert bancaire.

B.12 - Le CEDANT rappelle au CESSIONNAIRE :

- qu'un bail commercial a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé le 1^{er} décembre 2024 pour se terminer le 30 novembre 2033 par la SOCIETE au profit de la société CASA PUNCH, SAS au capital de 10 000 € dont le siège social est BAIE MAHAULT (97122) 10 Zone de Houelbourg – chez Direct Assurances, immatriculée au RCS de POINTE A PITRE sous le numéro 948 588 173.

Pour information, le loyer mensuel actuel s'élève à 1 550 € HT et les charges de copropriété mensuelles s'élèvent à 81,10 € HT.

- qu'un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux a été consenti pour une durée de 30 mois ayant commencé le 2 novembre 2022 pour se terminer le 1^{er} mai 2025 par la SOCIETE au profit de la société DISTILLERIE DU GOLFE, SAS au capital de 117 000 € dont le siège social est PLOUGOUMELEN (56400) Zone d'Activités de Kénéah, immatriculée au RCS de LORIENT sous le numéro 822 734 620.

Ledit bail s'est poursuivi par tacite reconduction. Le bail est désormais soumis au statut des baux commerciaux.

Pour information, le loyer mensuel actuel s'élève à 800 € HT et les charges de copropriété mensuelles s'élèvent à 40,55 € HT.

Annexe n°3

Bail commercial et Bail dérogatoire

B.13 – Le CEDANT déclare qu'il est régulièrement propriétaire des PARTS SOCIALES, et que lesdites PARTS SOCIALES ne font l'objet d'aucun nantissement, droit de retour, clause d'inaliénabilité, saisie ou autre empêchement quelconque, d'aucune option d'achat ou d'aucun autre droit de préemption ou d'aucune autre promesse de cession, et qu'elles sont librement cessibles dans les conditions statutaires.

Aucun empêchement ou restriction du droit de disposer ne vient ou ne viendra interdire, limiter ou retarder leur libre disposition ou cession.

Ceci exposé, il est ensuite convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – AGREMENT

Aux termes d'une Assemblée Générale en date du 24 septembre 2025, les associés de la société « 3L » ont décidé d'agréer la société « LAMOUREC » en qualité de nouvelle associée.

ARTICLE 2 – CESSION DES PARTS SOCIALES

Par les présentes, le CEDANT vend au CESSIONNAIRE, ce qui est accepté par ce dernier, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et selon les modalités du présent acte, l'intégralité des PARTS SOCIALES selon la répartition suivante :

- Cession par la société LE LAY FINANCES à Monsieur LAMOUREC Arnaud, trente (30) parts sociales, numérotées de 71 à 100.

ARTICLE 3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE aura la pleine propriété des PARTS SOCIALES cédées et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés auxdites PARTS SOCIALES à compter **de ce jour**. Il en aura également la jouissance à compter de la même date.

Il aura seul droit aux bénéfices de l'exercice en cours qui seraient attribués aux parts cédées à compter de son entrée en jouissance. A cet effet, le CEDANT met et subroge le CESSIONNAIRE dans tous les droits et actions attachés aux parts cédées.

ARTICLE 4 – PRIX – PAIEMENT DU PRIX

4.1 – Prix des PARTS SOCIALES

La présente cession est consentie et acceptée moyennant un prix global et définitif de **DIX MILLE EUROS (10 000 €)**, pour les PARTS SOCIALES, soit un prix de 333,33 € par part.

4.2 – Paiement du prix

L'intégralité du prix de cession est payée de la manière suivante :

- la somme de 10 000 € concernant la cession des PARTS SOCIALES est réglée **ce jour** par chèque par le CESSIONNAIRE au CEDANT.

Le CEDANT consent quittance sous réserve d'encaissement du chèque.

ARTICLE 5 - CONDITIONS PARTICULIERES

- Absence de droit de préemption

Les Parties reconnaissent avoir été informées que la présente vente (cession de parts d'une SCI au profit d'un CESSIONNAIRE devenant majoritaire) n'est pas soumise au droit de préemption visé à l'article L.213-1 du Code de l'Urbanisme.

- Absence d'engagement personnel du CEDANT

Le CEDANT déclare sous sa responsabilité n'avoir souscrit aucun engagement personnel, en garantie d'emprunts ou autres engagements financiers souscrits par la SOCIETE, à l'exception d'une caution consentie à la banque CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN. La mainlevée de ladite caution a été définitivement consentie par la banque CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN selon une attestation en date du 28 novembre 2025.

- Absence de garantie du CEDANT

De convention expresse entre les Parties, la présente cession n'est assortie d'aucune convention de garantie d'actif ou de passif d'aucune sorte, et notamment le CESSIONNAIRE prend les biens immobiliers appartenant à la SOCIETE dans l'état où le tout se trouve à ce jour.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été averti par le rédacteur des présentes des risques qu'il encourt à ce titre. Il décharge le rédacteur de toute responsabilité à ce sujet.

ARTICLE 6 – COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Outre le prix des parts tel qu'il est ci-dessus fixé, le compte courant d'associé du CEDANT détenu dans les comptes de la SOCIETE dont le montant s'élève à la somme de **5 123 €** dans les comptes clos au 31 décembre 2024 est remboursé ce jour par la SOCIETE.

ARTICLE 7 – CONDITIONS PARTICULIERES

7.1 – Démission d'un co-gérant

Monsieur LAMOUREC Arnaud associé de la SOCIETE prend postérieurement à la signature des présentes une décision pour prendre acte de la démission de Monsieur LE LAY Thierry en sa qualité de co-gérant.

ARTICLE 8 – REMISES LORS DE LA REALISATION

Le CEDANT remet ce jour au CESSIONNAIRE les documents suivants :

- Le registre d'assemblées générales, coté et paraphé et dûment mis à jour ;

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS FISCALES

9.1 – Enregistrement

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement à la charge et aux frais du CESSIONNAIRE moyennant le taux applicable aux sociétés à prépondérance immobilière soit :

Pour la cession des 30 parts détenues par la société LE LAY FINANCES dans la société 3L au profit de Monsieur LAMOUREC Arnaud :

$$10\,000\text{ €} \times 5\% = 500\text{ €}$$

9.2 – Déclarations fiscales et plus-value :

Le CEDANT précise que :

- Les parts objet de la présente vente sont toutes représentatives d'apports en numéraire, et que la SOCIETE est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726. I, 2° du C.G.I ;
- La SOCIETE est soumise au régime fiscal des Sociétés de capitaux et est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- La SOCIETE a opté pour l'assujettissement à la TVA ;
- Qu'il s'oblige à déclarer et à payer l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value de cession dans les délais prévus par le Code Général des Impôts.

ARTICLE 10 – NOTIFICATION A LA SOCIETE

Le présent acte de cession sera notifié à la SOCIETE selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 11 – DROIT APPLICABLE – TRIBUNAL COMPETENT

Le présent acte est régi par le droit français.

Tout différend survenant à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution des présentes sera soumis aux Tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS DIVERSES

12.1 – Tolérance

La renonciation à invoquer le bénéfice d'une clause quelconque des présentes dans un cas particulier ne saurait être interprétée comme constituant une renonciation à invoquer cette clause ou toute autre clause dans un autre cas.

12.2 – Divisibilité – Réitération

Toute clause ou disposition des présentes qui serait considérée comme illégale, nulle, non valable ou inapplicable au regard des lois applicables en France ou les présentes doivent être exécutées ou doivent recevoir exécution, sera modifiée dans la moindre mesure possible pour la rendre valable ou exécutoire, étant entendu que les Parties négocieront de bonne foi, prenant en compte des présentes. Les autres dispositions des présentes continueront à être pleinement valables et à recevoir plein effet.

12.3 – Notification

Toute notification au titre des présentes devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par lettre remise contre récépissé ou par acte extrajudiciaire. Elle sera réputée avoir été faite en état de première présentation.

12.4 – Election de domicile

Chaque Partie fait élection de domicile à son siège ou à son domicile indiqués en tête des présentes. Tout changement d'adresse devra, pour être pris en compte, faire l'objet d'une notification à l'autre Partie.

12.5 – Totalité des accords

Les présentes annulent et remplacent tout accord antérieur, écrit ou verbal qui aurait pu exister entre les Parties concernant l'acquisition des PARTS SOCIALES de la SOCIETE, elles constituent l'intégralité des accords entre les Parties concernant les sujets traités aux présentes et ne pourront être modifiés que par écrit.

12.6 – Désignation du rédacteur des actes

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE désignent expressément le Cabinet François Desjars, Société d'Avocats domiciliée à VANNES (56000) Le Corum 3 Bd Colonel Rémy , comme seul rédacteur des présentes.

Les honoraires de rédaction des présentes seront à la charge exclusive du CESSIONNAIRE.

Les Parties déclarent avoir été informées de la possibilité de faire appel, à leurs frais, à une tierce personne en qualité de conseil. Suite à cette information, les Parties ont déclaré ne pas vouloir se faire assister. Les Parties reconnaissent en avoir eu une parfaite information et déchargent le rédacteur de toute responsabilité à ce sujet.

12.7 – Frais et Honoraires

Les frais et droits des présentes et de leurs suites sont supportés intégralement par le CESSIONNAIRE, ainsi qu'il s'y oblige.

12.8 - Affirmation de Sincérité

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 des peines encourues en cas d'inexactitude de ces déclarations et elles affirment que le présent contrat n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation de prix.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

A titre de convention de preuve, les Parties aux présentes conviennent que la présente Convention est signée sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil. A cet effet, les Parties acceptent d'utiliser la plateforme en ligne DocuSign (www.docusign.com). Chacune des Parties décide (i) que la signature électronique qu'elle appose sur le présent acte a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent acte. Chacune des Parties prend acte que le procédé de signature utilisé par les Parties pour signer le présent acte sur support électronique permet à chacune d'elles de disposer d'un exemplaire du présent acte sur support durable ou d'y avoir accès, conformément à l'article 1375 al. 4 du Code civil.

Liste des annexes :

Annexes n°1

Acte d'acquisition du 15 décembre 2021

Annexe n°2

Contrats de prêt conclus par la SOCIETE

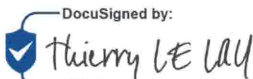
Annexe n°3

Bail commercial et bail dérogatoire

LE CEDANT

La société LE LAY FINANCES
représentée par M. LE LAY Thierry

22 décembre 2025 | 13:14 CET

DocuSigned by:

E0F670C1B9194AC...

LE CESSIONNAIRE

La société « LAMOUREC »
représentée par M. LAMOUREC Arnaud

22 décembre 2025 | 11:15 CET

Signé par :

AABC08A96EFF403...

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT	
VANNES 1	
Le 26/12/2025 Dossier 2025 00060563, référence 5604P01 2025 A 03736	
Enregistrement	: 500 € Penalités : 0 €
Total liquidé	: Cinq cents Euros
Montant reçu	: Cinq cents Euros