

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Sylvain FUSTEMBERG,
né le 23 août 1967 à NANTES,
de nationalité française,
demeurant Impasse du Port-Ester Le Port au Loup 44420 PIRIAC SUR MER,
divorcé et non remarié ni pacsé depuis,

ci-après dénommés "le Cédant",
d'une part,

ET

Monsieur Bruno FUSTEMBERG,
demeurant chemin de l'Aireau Lamy 49270 LA VARENNE,
marié avec Madame Marie-Pierre FUSTEMBERG née GRIMAUD le 23 avril 1969 à LE LOROUX
BOTTEREAU (44), de nationalité française, sous le régime de la Séparation de biens, aux
termes du contrat de mariage reçu par Maître Maître Claude BRAS, notaire à ST JULIEN DE
CONCELLES le 02 septembre 1994 préalable à leur union,

ci-après dénommés "le Cessionnaire",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIIT :

Suivant acte sous signature privée en date à Orée d'Anjou du 03/03/2001, enregistré le 06/03/2001 au Service des Impôts de Nantes Nord-Est, bordereau 124, case 19, il existe une société civile immobilière dénommée A2F, au capital de 200 euros, divisé en 20 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé CHEMIN DE L'AIREAU LAMY LA VARENNE, 49270 OREE D'ANJOU, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 434 891 081 RCS ANGERS pour une durée de 99 ans expirant le 14/04/2100.



La société A2F a pour objet principal l'acquisition, l'administration et la gestion par la location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un ensemble immobilier sis à Saint-Nazaire (44).

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Bruno FUSTEMBERG, demeurant chemin de l'Aireau Lamy 49270 LA VARENNE.

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

Monsieur Gérard Joseph Jean AUBERT, huit parts sociales en pleine propriété, ci	8 parts
Monsieur Bruno FUSTEMBERG, deux parts sociales en pleine propriété, ci	2 parts
Monsieur Sylvain FUSTEMBERG, dix parts sociales en pleine propriété, ci	10 parts

Le Cédant possède dans cette Société dix parts sociales de 10 euros chacune.

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

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Monsieur Sylvain FUSTEMBERG cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Bruno FUSTEMBERG qui accepte, les 10 parts sociales de 10 euros numérotées de 3 à 12 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Monsieur Bruno FUSTEMBERG devient l'unique propriétaire les parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à cette part, sans exceptions ni réserves.

Les Cessionnaires se conformeront à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont ils déclarent avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Ils jouiront à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Article 3 - Remise de pièces

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.



Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT euros (100 euros), soit DIX euros 10 par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour, par chèque bancaire remis ce jour au Cédant par le Cessionnaire, ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance et décharge, sans réserve, autre que celle de l'encaissement du chèque.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession n'est soumise à aucun agrément en vertu des dispositions de l'article 12 des statuts.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- que la société A2F n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 7 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées appartiennent en propre au Cédant pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.



Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société A2F n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

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

- que l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est SIP de CHOLET ;
- que le prix de cession est de 10 euros par part cédée,
- que le prix d'acquisition était de 10 euros par part,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Article 9 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de Saint-Nazaire, qu'il a acquis les parts présentement cédées pour un montant de 100 euros et qu'il fera son 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.

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

Article 10 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Handwritten signature and a checkmark.

Article 11 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 12 - Frais

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

Article 13 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Fait à Orée d'Anjou

Le 25 octobre 2025

En 3 originaux

Le Cédant (1)

Monsieur Sylvain FUSTEMBERG

Les Cessionnaires (2)

Monsieur Bruno FUSTEMBERG

Lu et approuvé. Bon pour cession de dix parts. Bon pour quittance

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession

(1) Le Cédant fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour la cession de (nombre en lettres) parts. Bon pour quittance".

(2) Le Cessionnaire fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession"

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

MAINE-ET-LOIRE

Le 31/10/2025 Dossier 2025 00061605, référence 4904P01 2025 A 02888

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

[Signature]

