

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

. Madame Sandrine DUCASSOU épouse LOMBARD,

née le 5 Décembre 1980 à BOURG-DE-PEAGE (26)

demeurant 12 Allée du Belvédère 83600 FREJUS,

de nationalité française

Mariée avec Monsieur Stéphane LOMBARD sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de FREJUS (83) le 7 Mai 2010,

Ce régime n'ayant pas fait l'objet de modification depuis,

. Monsieur Stéphane LOMBARD,

Né le 18 Décembre 1977 à SAINT-RAPHAEL (83)

demeurant 12 Allée du Belvédère 83600 FREJUS,

de nationalité française

Marié avec Madame Sandrine DUCASSOU sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de FREJUS (83) le 7 Mai 2010,

Ce régime n'ayant pas fait l'objet de modification depuis,

ci-après dénommés "les Cédants",

d'une part,

ET

. Madame Alexia LENT épouse DE LIMA,

née le 19 Juillet 1985 à FREJUS (83600)

demeurant 94 Chemin des chemin verts 83480 PUGET SUR ARGENS,

de nationalité française,

mariée avec Monsieur Stéphane DE LIMA sous le régime de la Séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Alexia NALLET à FREJUS le 29 Mars 2021 préalablement à leur union, célébrée à la mairie de FREJUS le 17 Juillet 2021,

Ce régime matrimonial n'ayant pas fait l'objet de modification depuis,

. Monsieur Stéphane DE LIMA,

né le 24 Juin 1988 à GAP (05)

demeurant 94 Chemin des chênes verts 83480 PUGET SUR ARGENS,

de nationalité française,

marié avec Madame Alexia LENT sous le régime de la Séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Alexia NALLET à FREJUS le 29 Mars 2021 préalablement à leur union, célébrée à la mairie de FREJUS le 17 Juillet 2021,

Ce régime matrimonial n'ayant pas fait l'objet de modification depuis,

ci-après dénommés "les Cessionnaires",

d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIVIT:

Suivant acte sous signature privée en date à FREJUS du 26 Février 2024, il existe une société civile immobilière dénommée A3S, au capital de 500 euros, divisé en 500 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 12 ALL DU BELVEDERE TOUR DE MARE, 83600 FREJUS, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 987 524 865 pour une durée de 99 ans expirant le 18/03/2123.

La société A3S a pour objet principal :

- L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Stéphane DE LIMA, demeurant 94 Chemin des chênes verts 83480 PUGET SUR ARGENS.

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

- Monsieur Stéphane DE LIMA, propriétaire de 125 parts sociales, numérotées de 1 à 125,
- Madame Alexia LENT, propriétaire de 125 parts sociales, numérotées de 126 à 250,
- Monsieur Stéphane LOMBARD, propriétaire de 125 parts sociales, numérotées de 251 à 375,
- Madame Sandrine LOMBARD, propriétaire de 125 parts sociales, numérotées de 376 à 500.

Les parties déclarent que la société est propriétaire des biens suivants :

- Une maison d'habitation située à FREJUS (VAR) 83600, 59 Rue Saint François de Paule,
- Une pièce au rez-de-chaussée de la maison sus-désignée située à FREJUS (VAR) 83600, 57 Rue Saint François de Paule.

Figurants ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	830	59 RUE ST FRANCOIS DE PAULE	00ha 00a 43ca
BE	831	57 RUE ST FRANCOIS DE PAULE	00ha 00a 47ca

Les Cédants possèdent dans cette Société 250 parts sociales de 1 euros chacune.

Les Cédants ont manifesté leur souhait de céder deux cent cinquante parts sociales aux Cessionnaires qui ont 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 SUIVIT :

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Monsieur Stéphane LOMBARD cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Stéphane DE LIMA qui accepte, cent vingt-cinq parts sociales de 1 euro numérotées de 251 à 375 lui appartenant dans la Société.

Et, Madame Sandrine LOMBARD cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Madame Alexia LENT qui accepte, cent vingt-cinq parts sociales de 1 euro numérotées de 376 à 500 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Monsieur Stéphane DE LIMA et Madame Alexia LENT deviennent propriétaires des parts cédées à compter de ce jour et sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, 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.

En conséquence, les Cessionnaires auront seuls droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter du jour de la cession au titre de l'exercice en cours.

Article 3 - Remise de pièces

Les Cédants ont remis présentement aux Cessionnaires qui le reconnaissent, 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 DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250 €), soit 1 euro par part sociale.

Le prix de cession de la pleine propriété de 125 parts sociales cédées par Monsieur Stéphane LOMBARD au profit de Monsieur Stéphane DE LIMA, sera payé comptant au moyen de la remise d'un virement bancaire d'un montant de cent vingt-cinq euros, ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance et décharge, sans réserve.

Le prix de cession de la pleine propriété de 125 parts sociales cédées par Madame Sandrine LOMBARD au profit de Madame Alexia LENT, sera payé comptant au moyen de la remise d'un virement bancaire d'un montant de cent vingt-cinq euros, ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance et décharge, sans réserve.

Dont quittance,

Article 5 - Cession de créance - Compte courant d'associé

Les Cédants cèdent aux Cessionnaires qui acceptent les créances ci-dessous désignées dans les conditions ci-après relatées.

Les présentes cessions de créances sont régies par les articles 1321 à 1326 du Code civil.

Monsieur Stéphane LOMBARD est inscrit dans les comptes de la Société comme détenant un compte courant d'un montant, arrêté ce jour, de 6.332,32 euros.

Madame Sandrine LOMBARD est inscrite dans les comptes de la Société comme détenant un compte courant d'un montant, arrêté ce jour, de 13.430,29 euros.

Par les présentes :

- Monsieur Stéphane LOMBARD cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice à Monsieur Stéphane DE LIMA, qui accepte, le montant de sa créance contre la Société au titre du compte courant sus-énoncé, moyennant le prix forfaitaire 6.332,32 euros.
- Madame Sandrine LOMBARD cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice à Madame Alexia LENT, qui accepte, le montant de sa créance contre la Société au titre du compte courant sus-énoncé, moyennant le prix forfaitaire 13.430,29 euros.

Le montant des comptes courants d'associés s'ajoutera au prix de cession des parts sociales.

Les Cédants et les Cessionnaires conviennent ensemble que la cession des comptes courants d'associés des Cédants est indivisible de la cession des parts qu'ils détiennent.

Le montant des créances sera payé comptant en totalité par les Cessionnaires aux Cédants, au moyen d'un virement bancaire effectué sur le compte des Cédants.

Les Cédants en donnent quittance aux Cessionnaires.

Les Cessionnaires disposent à compter de ce jour des créances ainsi cédées. À cet effet, les Cédants subrogent les Cessionnaires dans tous les droits et actions résultant de leur qualité de créanciers.

Les présentes cessions de créances seront notifiées à la Société conformément aux dispositions de l'article 1324 du Code civil, sauf si cette dernière y a préalablement consenti.

Article 6 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts.

Interviennent aux présentes :

- Madame Alexia LENT
- Monsieur Stéphane DE LIMA
- Madame Sandrine LOMBARD
- Monsieur Stéphane LOMBARD

seuls associés de la Société, lesquels, après avoir pris connaissance de la présente cession, déclarent y donner leur consentement.

Article 7 - Déclarations des Cédants et des Cessionnaires

Les Cédants déclarent :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à la cession,

- que la société A3S 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.

Les Cédants et les Cessionnaires 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 8 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées appartiennent en propre aux Cédants pour les avoir reçues en contrepartie de leur apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement

Les Cédants déclarent que la société A3S 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.

Ils précisent 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 ils dépendent pour la déclaration de leurs revenus ou bénéfices est FREJUS ;
- que le prix de cession est de 1 euro par part cédée,
- que le prix d'acquisition était de 1 euro 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.

Les parties déclarent :

- que la société dont les parts sont cédées n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- que les participations cédées confèrent aux cessionnaires, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;
- que les cessionnaires n'ont pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne se sont pas engagés à acquitter des dettes contractées auprès des cédants par cette personne morale.

Par conséquent, les parties s'engagent à effectuer les déclarations afférentes.

Article 10 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil ou sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence des Cessionnaires 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 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 les Cessionnaires qui s'y obligent.

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.

Le 26 Novembre 2025

Les Cédants

Signé par Sandrine LOMBARD
Le 26 nov. 2025

Signed with
Universign doc_3zgV
tx_JgGbaaV2DQDL

Signé par Stéphane LOMBARD
Le 26 nov. 2025

Signed with
Universign doc_3zgV
tx_JgGbaaV2DQDL

Les Cessionnaires

Signé par Alexia LENT
Le 26 nov. 2025

Signed with
Universign doc_3zgV
tx_JgGbaaV2DQDL

Signé par Stéphane DE LIMA
Le 26 nov. 2025

Signed with
Universign doc_3zgV
tx_JgGbaaV2DQDL