

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame **Fabienne** BISIAUX, épouse **ARBUATTI**,
née le 14 octobre 1964 à JOLIMETZ (59),
de nationalité française,
Demeurant 74 rue Eloi Cougneau 59149 COUSOLRE,
Mariée à Monsieur Sandro **ARBUATTI**, né le 08 septembre 1964 à MAUBEUGE, à défaut de contrat de mariage préalable à l'union célébrée à la mairie de LOUVROIL le 1^{er} juin 1985, lequel n'a subi aucune modification depuis.

Ci-après dénommée "le **Cédant**",
d'une part,

ET

La société **OPUS**,
SAS au capital de 400.000 euros,
Ayant son siège social 1050 CHEMIN DE FOREST, 59330 HAUTMONT,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 951 072 974 RCS
VALENCIENNES,
Représentée par Monsieur Frédéric **ARBUATTI**,

Ci-après dénommée "le **Cessionnaire**",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à COLLERET du 15 mars 2022, il existe une société civile immobilière dénommée A.G.O IMMOBILIER, au capital de 1.000 euros, divisé en 1000 parts d'un euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 1050 CHEMIN DE FOREST, 59330 HAUTMONT, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 911 882 793 RCS VALENCIENNES pour une durée de 99 ans.

La société A.G.O IMMOBILIER a pour objet principal l'acquisition d'un terrain, l'exploitation et la mise en valeur de ce terrain pour l'édification d'un ou plusieurs immeubles et l'exploitation par bail, location ou autrement de cette construction qui restera la propriété de la société.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Frédéric **ARBUATTI**.

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

- | | |
|---|-----------|
| • Monsieur Frédéric ARBUATTI , huit cents parts sociales en pleine propriété, ci | 800 parts |
| • Madame Fabienne ARBUATTI , deux cents parts sociales en pleine propriété, ci | 200 parts |

Le Cédant possède dans cette Société deux cents parts sociales d'un euro chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder une part sociale au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Madame Fabienne ARBUATTI cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société OPUS qui accepte, deux cents parts sociales d'un euro, numérotées 801 à 1.000 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société OPUS devient l'unique propriétaire de la part cédée à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à cette part, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société 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 mis en distribution sur cette part postérieurement à ce jour.

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 VINGT MILLE EUROS (20.000 €), soit 100 euros par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur un compte ouvert au nom du Cédant. Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date de 23 septembre 2025, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la société OPUS, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la cession sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- que la société A.G.O IMMOBILIER 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 dépendent de la communauté de biens existant entre le Cédant et son conjoint pour les avoir reçues en contrepartie de l'apport en en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 8 - Intervention du conjoint du Cédant

Aux présentes intervient Monsieur Sandro ARBUATTI, conjoint du Cédant, qui, en application de l'article 1424 du Code civil, déclare donner, sans restriction, son consentement à la cession de part qui précède et autoriser Madame Fabienne ARBUATTI à percevoir le prix ci-après stipulé.

Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société A.G.O IMMOBILIER est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports 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 Centre des finances publiques, 53 rue de l'Ancien-Pont-Rouge, BP 50500, 59607 Maubeuge Cedex ;
- que le prix de cession est de 100 euros 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 au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;
- que le cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale.

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

Article 10 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de MAUBEUGE, qu'il a souscrit les parts pour un montant de 200 euros et qu'il fera son affaire personnelle, au titre des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux, des déclarations et du paiement de la taxation et des prélèvements sociaux s'y rapportant, sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier, le cas échéant.

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

Article 11 - Protection des données à caractère personnel

La Société a déployé un plan de mise en conformité au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (RGPD) et se conforme aux autres législations applicables en matière de traitement de Données Personnelles.

La Société a mis en place des politiques de confidentialité, des notices d'information et des formulaires de consentement couvrant l'ensemble des traitements qu'elle met en oeuvre, documente régulièrement sa conformité au RGPD, a mis en oeuvre une politique de conservation des Données Personnelles conforme aux législations applicables, le cas échéant, réalise des transferts de Données Personnelles en dehors de l'EEE en conformité avec les législations applicables et dispose, conformément à l'article 32 du RGPD, de mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque pour les Données Personnelles qu'elle traite (en tant que responsable de traitement et de sous-traitant).

Aucune violation de Données Personnelles impliquant la Société (en tant que responsable de traitement ou sous-traitant) n'a eu lieu dans les trois (3) années précédant la date de réalisation de la présente cession.

Le Cédant s'engage à indemniser le Cessionnaire de tout préjudice subi par le Cessionnaire et/ou la Société du fait de transferts de Données Personnelles réalisés en violation du RGPD.

Article 12 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil, 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 13 - 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 14 - Frais

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

Article 15 - 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 (la société COMPAGNIE D'ORGANISATION ET D'EXPERTISE COMPTABLES – C.O.R.E.X.), 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 16 - Projet d'acte

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

Article 17 - Copie du présent acte – transmission par courrier électronique

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'il est issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : « *Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen.* »

Les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, et spécifiquement, du présent acte, leur soient communiqués par courrier électronique (courriel, mail).

Conformément aux dispositions légales en la matière, les présentes peuvent être signées au moyen d'une signature électronique qui respecte les exigences relatives à une signature électronique prévues par l'article 26 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014

sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Article 18 - Obligation d'information

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel : « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

Fait à HAUTMONT

Le 23.09.2025

En 5 originaux

Fabienne ARBUATTI

Lu et approuvé. Bon pour la cession de deux cents parts. Bon pour quittance.

Signé par Fabienne ARBUATTI
Le 23 sept. 2025

Signed with doc_vBo
Universign tx_xgmra495z35A

Sandro ARBUATTI

Accepte la cession des parts détenues par son épouse

Signé par Sandro ARBUATTI
Le 23 sept. 2025

Signed with doc_vBo
Universign tx_xgmra495z35A

Frédéric ARBUATTI

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession.

Signé par Frédéric ARBUATTI
Le 23 sept. 2025

Signed with doc_vBo
Universign tx_xgmra495z35A

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

VALENCIENNES

Le 02/10/2025 Dossier 2025 00039428, référence 5924P03 2025 A 01196

Enregistrement : 1000 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Mille Euros

Montant reçu : Mille Euros