

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Marc-André HERMAND,
né le 16 août 1963 à ST DIZIER (52),
de nationalité française,
demeurant Le Val 52410 CHAMOUILLEY,
marié avec Madame Rachelle HERMAND née BOURGOIN le de nationalité française, sous le régime
de la Séparation de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie
de le 19 septembre 2009,

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

ET

Monsieur Pascal MALTHIERY,
né le 05 février 1973 à ST DIZIER (52),
de nationalité française,
demeurant 9 Rue de Nancy 55170 COUSANCES LES FORGES,
marié avec sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage
préalable à leur union, célébrée à la mairie de le 17 juillet 1999,

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

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIVIT:

Suivant acte sous signature privée en date à CHAMOUILLEY du 25 novembre 2025, il existe une société civile immobilière dénommée AB IMMO, au capital de 120 euros, divisé en 120 parts de 1 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé Le Val, 52410 CHAMOUILLEY, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 994 471 753 RCS CHAUMONT pour une durée de 99 ans expirant le 01 décembre 2124.

La société AB IMMO a pour objet principal -la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent situés.

-l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles.

-la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte.

PM

AMA 1

-la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination.

- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux.

-l'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coût d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société,

-toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire.

-et plus généralement, toutes opérations quelconques de caractère financier, mobilier ou immobilier se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de l'activité sociale.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Marc-André HERMAND, demeurant Le Val 52410 CHAMOUILLEY.

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

Monsieur Marc-André HERMAND,	
quatre-vingt dix parts sociales en pleine propriété, ci	90 parts

Monsieur Pascal MALTHIERY,	
trente parts sociales en pleine propriété, ci	30 parts

Le Cédant possède dans cette Société quatre-vingt-dix (90) parts sociales de 1 euro chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder dix (10) 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 Marc André HERMAND cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Pascal MALTHIERY qui accepte, dix (10) parts sociales de 1 euro sur les quatre-vingt-dix (90) parts lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Monsieur Pascal MALTHIERY devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, 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.

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 dix euros (10 euros), soit un euro (1 euro) 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 est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 03 décembre 2025, la collectivité des associés a autorisé la présente cession à Monsieur Pascal MALTHIERY. 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 font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la société AB IMMO 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.

Les parts présentement cédées ne dépendent pas de la communauté de biens existant entre le Cédant et son conjoint, l'intervention de ce dernier n'est pas nécessaire.

PM HMY

Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société AB IMMO 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

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.

Le cédant déclare en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts :

- que les droits sociaux cédés ne sont pas afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;
- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;
- que le cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

- 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 ne confèrent pas 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.

Article 9 - 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.

Article 10 - Formalités de publicité - Pouvoirs

PM FIMA

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.

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 CHAMOUILLEY
Le 03 décembre 2025

Le « CEDANT » :
Marc André HERMAND

Le « CESSIONNAIRE » :
Pascal MALTHIERY

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

Le 17/12/2025 Dossier 2025 00017743, référence 5204P01 2025 A 00601
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

AB IMMO
Société civile immobilière
au capital de 120 euros
Siège social : Le Val
52410 CHAMOUILLEY
994 471 753 RCS CHAUMONT

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DU 03 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq,
Le 03 décembre,
A 10h00,

Les associés de la Société AB IMMO, société civile immobilière au capital de 120 euros, divisé en 120 parts de 1 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, Le Val 52410 CHAMOUILLEY, sur convocation de la gérance.

Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents.

Sont présents :

- Monsieur Marc-André HERMAND, titulaire de 90 parts sociales en pleine propriété
- Monsieur Pascal MALTHIERY, titulaire de 30 parts sociales en pleine propriété

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Marc-André HERMAND, gérant associé.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de la gérance,
- Agrément d'une cession de parts au profit de Monsieur Pascal MALTHIERY,
- Modification des statuts sous réserve de la réalisation de la cession de parts sociales,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- La feuille de présence,

- une copie de la demande d'agrément,
- Le rapport de la gérance,
- Le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance et pris connaissance du projet de

En effet, Monsieur Marc André HERMAND,
né le 16 août 1963 à SAINT DIZIER,
de nationalité française,
demeurant Le Val 52410 CHAMOUILLEY,

de céder à

Monsieur Pascal MALTHIERY,
né le 05 février 1973 à SAINT DIZIER,
de nationalité française,
demeurant 9 Rue de Nancy 55170 COUSANCES LES FORGES,

associé de la Société,

dix (10) parts sociales lui appartenant dans la Société,

décide, conformément à l'article 7 des statuts, d'autoriser ladite cession, qui sera réalisée à compter du jour où la cession régularisée sera signifiée à la Société ou inscrite sur le registre des transferts tenu par la Société.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, comme conséquence de l'adoption de la résolution précédente, décide, sous la condition suspensive de la réalisation de la cession autorisée, que l'article 7 des statuts sera, de plein droit, remplacé par les dispositions ci-après à compter du jour où cette cession sera rendue opposable à la Société.

ARTICLE 7 - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à cent vingt euros (120 euros).

Il est divisé en 120 parts de 1 euro chacune, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

Monsieur Marc-André HERMAND, quatre-vingt-dix parts sociales en pleine propriété, ci	80 parts
---	----------

Monsieur Pascal MALTHIERY, trente parts sociales en pleine propriété, ci	40 parts
---	----------

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 120 parts sociales.

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les 120 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant.

Marc-André HERMAND
Gérant

