

## CESSION DE PARTS SOCIALES

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**Madame Maria Venezia FERRET épouse MASSIE,**  
Née le 27 janvier 1984 à TALENCE (33400)  
De nationalité française,

Mariée avec Monsieur Edouard MASSIE sous le régime de la Séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu le 14 mars 2012 par Maître Edouard BENTEJAC, notaire à BORDEAUX, préalablement à leur union célébrée à la mairie de BORDEAUX le 21 avril 2012.

Ci-après dénommés "le Cédant",

*D'une part,*

ET

La Société **VENEZIA FERRET ARCHITECTE**,  
Société d'exercice libéral à responsabilité limitée d'architecture à associée unique  
Au capital de 450 000 euros  
Ayant son siège social : 27 Avenue Felix Faure – 33200 BORDEAUX  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 985 253 905

Représentée par sa gérante **Madame Maria Venezia MASSIE**

Ci-après dénommés "le Cessionnaire",

*D'autre part,*

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à BORDEAUX du 4 janvier 2019, il existe une société civile immobilière dénommée « **62 QUAI DES CHARTRONS** », au capital de 100 euros, divisé en 100 parts sociales d'1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 1 Rue de l'Arsenal à BORDEAUX (BORDEAUX), et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 845 178 623 RCS BORDEAUX pour une durée de 99 ans expirant le 9 janvier 2118.

La société **62 QUAI DES CHARTRONS** a pour objet principal : L'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur **Nicolas MASSIE**.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
BORDEAUX  
Le 29/01/2026 Dossier 2026 00002970, référence 3304P61 2026 A 01573  
Enregistrement : 25 € Penalties : 0 €  
Total liquidé : Vingt-cinq Euros  
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Paraphe  
VF

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

|                                       | Usufruit                 | Nue-propriété                          | Pleine propriété          |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| Nicolas MASSIE                        | 25 parts<br>(de 1 à 25)  |                                        |                           |
| Maria Venezia FERRET épouse<br>MASSIE | 50 parts<br>(de 26 à 75) |                                        |                           |
| La Société NMA                        |                          |                                        | 25 parts<br>(de 76 à 100) |
| Pierre MASSIE                         |                          | 25 parts<br>(de 1 à 8 et de 26 à 42)   |                           |
| James MASSIE                          |                          | 25 parts<br>(de 9 à 16 et de 43 à 59)  |                           |
| Gabrielle MASSIE                      |                          | 25 parts<br>(de 17 à 25 et de 60 à 75) |                           |
| SOUS-TOTAUX                           | 75                       |                                        | 25                        |
| TOTAL                                 | 100                      |                                        |                           |

**Le Cédant possède dans cette Société l'usufruit de 50 parts sociales numérotées de 26 à 75.**

Le Cédant a manifesté son souhait de céder au Cessionnaire, qui a manifesté le souhait de les acquérir, l'usufruit de 25 parts sociales, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

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

#### **Article 1 - Cession**

Par les présentes, Madame **Venezia MASSIE** cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la **Société VENEZIA FERRET ARCHITECTE** qui accepte, **l'usufruit de 25 parts sociales**, d'un euro de nominal chacune, **numérotées de 51 à 75** sur les 50 parts sociales lui appartenant en usufruit dans la Société.

#### **Article 2 - Propriété - Jouissance**

La **Société VENEZIA FERRET ARCHITECTE** devient l'unique propriétaire de l'usufruit des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à l'usufruit de 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'usufruitier de parts sociales. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul 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 et de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Paraphe  


### Article 3 - Remise de pièces

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan de la Société.

### Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DIX SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (17,50 €)**, soit 0,70 euros par part sociale, que le Cessionnaire a payé à l'instant même au Cédant, qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance.

### 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 15 janvier 2026, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la **Société VENEZIA FERRET ARCHITECTE**, Cessionnaire, en qualité de nouvel associé.

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.

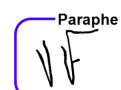
### Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

*Le Cédant déclare :*

- que les parts sociales dont l'usufruit est cédé sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à la cession,
- que la société **62 QUAI DES CHARTRONS** 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.

Paraphe  


## Article 7 - Origine de propriété des parts sociales

L'usufruit des parts sociales présentement cédé appartient au Cédant pour l'avoir reçue en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société, étant précisé que les parts sociales ont été reçues en pleine propriété lors de la constitution de la Société puis on fait l'objet d'un démembrement de propriété aux termes d'un acte de donation-partage en date du 23 janvier 2024.

## Article 8 – Dispositions spécifiques

Aux termes d'un acte de donation-partage reçu le 23 janvier 2024 par Maître Edouard BENTEJAC, notaire à BORDEAUX, le Cédant a fait donation à titre de partage anticipé, de la nue-propriété de la totalité des 50 parts sociales qu'elle détenait dans la Société au profit de ses enfants Gabrielle MASSIE, James MASSIE, et Pierre MASSIE ; avec constitution d'un usufruit successif au profit de son conjoint, Nicolas MASSIE, s'il lui survit en cette qualité.

L'usufruit des parts sociales objet de la présente cession ayant été institué dans le cadre cette donation, il est expressément rappelé que la présente cession n'emporte aucune remise en cause des dispositions de l'acte de donation-partage susvisé.

L'usufruit cédé reste viager sur la tête du Cédant et s'éteindra à son décès sous réserve de l'application de l'usufruit successif au profit de Nicolas MASSIE.

**La Société VENEZIA FERRET ARCHITECTE**, cessionnaire, reconnaît avoir été pleinement informé des effets et implications de la donation-partage susvisée sur la présente cession.

## Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société **62 QUAI DES CHARTRONS** n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales dont l'usufruit est cédé 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 SIE BORDEAUX – Rue Jules Ferry – 33090 BORDEAUX CEDEX ;
- que le prix de cession est de 0,70 euros par part,
- qu'il n'y avait pas de précédent propriétaire de la part cédée.

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.

Paraphe  


Les parties déclarent :

- que la société dont les parts sont cédées est 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 - 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.

#### **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 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- pour le cédant à son adresse personnelle indiqué en tête des présentes.
- pour le cessionnaire en son siège social indiqué en tête des présentes

#### **Article 13 - Frais**

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

Les frais se rapportant à la modification des statuts ou toute autre formalité relative à la société comme conséquence de la présente cession sera à la charge de la Société.

Paraphe  


## Article 14 - 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 BORDEAUX  
Le 15 janvier 2026

**Mme Venezia MASSIE**

**Cédant**

*« Lu et approuvé. Bon pour la cession de l'usufruit de 25 parts sociales.  
Bon pour quittance. »*

Signé par :  
  
7CF3AD17C112410...

**La Société VENEZIA FERRET ARCHITECTE**

Représentée par Venezia MASSIE

Cessionnaire

*« Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession. »*

Signé par :  
  
7CF3AD17C112410...