

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

Le 27/01/2026 Dossier 2026 00003047, référence 7704P01 2026 A 00325

Enregistrement : 46 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Quarante-six Euros

Montant reçu : Cinquante Euros

CESSIONS DE PARTS SOCIALES

4R dans Ré

ENTRE

La société RDCBTP HOLDING

Cédant

ET

Monsieur Romain DESCHEEMAEKERE

Madame Séverine TOURNIER-SACCHERO

Cessionnaires

Le 31 décembre 2025

SOMMAIRE

CESSIONS DE PARTS SOCIALES.....	1
1. CESSION DE PARTS SOCIALES.....	5
2. PRIX.....	5
3. LIBRE DISPONIBILITÉ DES PARTS CEDÉES.....	5
4. DÉCLARATIONS DES PARTIES.....	6
5. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ - PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE.....	6
6. AGRÉMENT DE LA CESSION.....	7
7. GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF.....	7
8. DROIT DE PRÉEMPTION.....	7
9. DÉCLARATIONS FISCALES - ENREGISTREMENT - PLUS-VALUES...7	
10.OPPOSITIONS - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS.....	8
11.FRAIS ET DROITS.....	9
12.DÉCLARATION DES CESSIONNAIRES.....	9
13.ÉLECTION DE DOMICILE.....	9
14.LITIGES - CONTESTATIONS - JURIDICTION COMPÉTENTE.....	9
15.NULLITÉ D'UNE STIPULATION.....	9
16.AVOCAT RÉDACTEUR UNIQUE.....	9
17.MODALITÉS DE SIGNATURE DE LA PRÉSENTE CONVENTION.....	10

ENTRE :

- **La société RDCBTP HOLDING,**
Société à responsabilité limitée au capital de 201.000 euros,
Ayant son siège social Espace Décimètre - 2 B, boulevard Cretté Preignard
- 77130 MONTEREAU-FAULT-YONNE,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de MELUN et
au Registre national des entreprises (RNE) sous le numéro 829 300 706,
Et qui est représentée par Romain DESCHEEMAEEKERE, dûment habilité à
cet effet,

**Ci-après encore désignée le « Cédant »,
D'une part,**

ET :

- **Monsieur Romain, Martin, Christian, Henri DESCHEEMAEEKERE,**
Né le 29 juin 1978 à MONTEREAU-FAULT-YONNE (77),
De nationalité française,
Demeurant au 94, avenue du Général de Gaulle - 77130 MONTEREAU-
FAULT-YONNE,
Marié avec Madame Séverine TOURNIER-SACCHERO, née le 19 février
1978 à AMBILLY (74), sous le régime de la séparation de biens, suivant
acte reçu par Maître Frédéric ROMANET, Notaire à GEX (01), préalablement
à leur union célébrée par devant l'officier d'état civil de MONTEREAU-
FAULT-YONNE (77) le 20 mai 2006, ledit régime n'ayant pas fait l'objet
d'une modification ainsi qu'il le déclare,
Disposant de la pleine capacité juridique à l'effet des présentes ainsi qu'il
le déclare,
- **Madame Séverine TOURNIER-SACCHERO,**
Née le 19 février 1978 à AMBILLY (74),
De nationalité française,
Demeurant au 94, avenue du Général de Gaulle - 77130 MONTEREAU-
FAULT-YONNE,
Mariée avec Monsieur Romain, Martin, Christian, Henri DESCHEEMAEEKERE,
né le 29 juin 1978 à MONTEREAU-FAULT-YONNE (77), sous le régime de la
séparation de biens, suivant acte reçu par Maître Frédéric ROMANET,
Notaire à GEX (01), préalablement à leur union célébrée par devant
l'officier d'état civil de MONTEREAU-FAULT-YONNE (77) le 20 mai 2006,
ledit régime n'ayant pas fait l'objet d'une modification ainsi qu'elle le
déclare,
Disposant de la pleine capacité juridique à l'effet des présentes ainsi
qu'elle le déclare,

**Ci-après encore désigné ensemble les « Cessionnaires » et
individuellement le « Cessionnaire »,
D'autre part,**

**Ci-après désignés ensemble les « Parties » ou individuellement une
« Partie »**

EN PRÉSENCE DE :

- **La société BELTRANDO,**
Société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique,
Dont le siège social est situé au 23, rue Chevreul - 49100 ANGERS,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) d'ANGERS et

au Registre national des entreprises (RNE) sous le numéro 837 878 784,
Représentée par Maître Crystelle BELTRANDO, intervenant aux présentes
en qualité de rédacteur unique,

**Ci-après encore désignée le
« Rédacteur unique »,**

**PRÉALABLEMENT À LA CONVENTION OBJET DES PRÉSENTES,
IL A ÉTÉ RAPPELÉ CE QUI SUIT :**

Le Cédant est propriétaire de QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (98) parts sociales sur les CENT (100) parts composant le capital de la société 4R dans Ré (ci-après la « **Société** »), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Forme sociale : société civile immobilière ;
- Capital social : 1.000 euros, divisé en 100 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune, réparties de la manière suivante :

<u>Associés</u>	<u>Parts sociales</u>
La société RDCBTP HOLDING <i>Représentée par Monsieur Romain DESCHEEMAERE</i>	98
Monsieur Romain DESCHEEMAERE	1
Madame Séverine TOURNIER-SACCHERO	1

- Siège social : Espace Décimètre - 2 B, boulevard Cretté Preignard - 77130 MONTEREAU-FAULT-YONNE ;
- Objet social :
 - L'acquisition, la conservation, et l'exploitation d'un terrain à bâtir à l'adresse suivante : 5 rue du Couvent à LOIX (17111), susceptible d'être bâti et exploité dans le cadre de la conclusion d'un bail.
 - L'acquisition, la conservation, et la mise en valeur de tout immeuble susceptible d'être exploité dans le cadre de la conclusion d'un bail.
 - L'acquisition, la conservation et la mise en valeur de tout terrain sur lequel sera édifié un immeuble susceptible d'être exploité dans le cadre de la conclusion d'un bail.
 - La détention de tout immeuble ou participation sous quelque forme que ce soit dans une entreprise française ou étrangère.
 - La mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de biens et droits immobiliers appartenant à la Société à l'un quelconque de ses associés.
 - Toute opération directement ou indirectement rattachée à l'objet social, en facilitant la réalisation et n'affectant le caractère civil de la Société.
- Immatriculation : 882 963 150 RCS MELUN ;

- Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 20 avril 2119 ;
- Gérant : La société RDCBTP HOLDING ;
- Mode de cession des parts sociales : encadré par l'article 13.2 des statuts de la Société qui prévoit que : « *Tout projet de cession, indifféremment en faveur d'un associé, d'un ascendant, descendant ou conjoint d'un associé, ou de tout autre tiers étranger à la Société est soumis à l'agrément de la collectivité des associés statuant dans les conditions ci-après développées. (...)* ».

* * *

Ceci étant rappelé, les Parties se sont récemment rapprochées en vue d'envisager les cessions, au profit des Cessionnaires, de QUATRE-VINGT-DOUZE (92) parts sociales de la Société appartenant au Cédant, soit QUARANTE-SIX (46) parts pour Monsieur Romain DESCHEEMAERE et QUARANTE-SIX (46) parts pour Madame Séverine TOURNIER-SACCHERO.

Le présent acte a donc pour objet de définir les modalités et conditions de ces cessions.

CECI ETANT RAPPELÉ, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV

1. CESSION DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, le Cédant cède ce jour, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, aux Cessionnaires, qui acceptent, QUATRE-VINGT-DOUZE (92) parts sociales lui appartenant dans le capital de la Société, comme suit :

- Le Cédant cède, à Monsieur Romain DESCHEEMAEEKERE, la pleine propriété de QUARANTE-SIX (46) parts sociales qu'il détient dans le capital de la Société ;
- Le Cédant cède, à Madame Séverine TOURNIER-SACCHERO, la pleine propriété de QUARANTE-SIX (46) parts sociales qu'il détient dans le capital de la Société ;

En conséquence, les Cessionnaires deviennent propriétaires des parts cédées ci-dessus à compter de ce jour et sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés à celles-ci, sans exception ni réserve, étant entendu toutefois que les cessions ne seront opposables à la Société et aux tiers qu'après accomplissement des formalités nécessaires.

Les Cessionnaires auront seuls droit aux dividendes mis en distribution à compter de ce jour au titre desdites parts.

2. PRIX

Les cessions de parts sociales objet des présentes sont consenties et acceptées moyennant un prix unitaire d'UN EURO (1 €) par part sociale, soit, pour les QUATRE-VINGT-DOUZE (92) parts sociales, la somme totale de QUATRE-VINGT-DOUZE (92 €) payée par les Cessionnaires au Cédant, comme suit :

- Monsieur Romain DESCHEEMAEEKERE acquiert, auprès du Cédant, QUARANTE-SIX (46) parts sociales de la Société, pour le prix de QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (460 €) ;
- Madame Séverine TOURNIER-SACCHERO acquiert, auprès du Cédant, QUARANTE-SIX (46) parts sociales de la Société, pour le prix de QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (460 €) ;

Le règlement interviendra par tout moyen au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

3. LIBRE DISPONIBILITÉ DES PARTS CEDÉES

Le Cédant déclare que les parts sociales objets des présentes sont libres de tout gage, nantissement et autre sûreté ou restriction pouvant faire obstacle à leur cession, anéantir ou réduire les droits des Cessionnaires.

Si quelque inscription, privilège de nantissement ou droit quelconque au profit de tiers existait à la date d'effet des présentes, le Cédant s'engage, seulement pour les parts concernés qu'il a cédées, à en rapporter la

mainlevée à ses frais.

4. DÉCLARATIONS DES PARTIES

Le Cédant déclare :

- être une entité valablement constituée et existant valablement selon les lois et/ou statuts la régissant ;
- qu'aucune demande de ou cause de nullité, de dissolution ou autre évènement pouvant affecter son existence ou la continuité de ses activités n'est intervenue ;
- disposer de la capacité juridique et de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires de ses organes sociaux, pour conclure le présent acte, exécuter les obligations qui y sont stipulées et effectuer les opérations qui y sont prévues, sans qu'aucune action, procédure ou autorisation que celles prévues aux présentes ne soit nécessaire ;
- qu'il est résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que la Société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

Les Cessionnaires déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'il ne fait pas présentement l'objet d'une mesure de protection juridique telle que celles visées au Titre XI du Livre 1er du Code civil, ni n'est susceptible de l'être en raison de sa profession ou fonctions, ni n'est en état de cessation des paiements ou déconfiture ;
- qu'il est résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

En conséquence, le présent acte, d'une part, et tous les actes, contrats et autres documents devant être signés et remis par le Cédant en exécution des présentes, d'autre part, constituent dès leur signature, un engagement contractuel valable et exécutoire tant pour le Cédant que pour les Cessionnaires.

5. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ - PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le Cédant est propriétaire des parts cédées pour les avoir reçues en contrepartie de leurs apports en numéraire lors de la constitution de la Société.

Les Cessionnaires deviennent les uniques propriétaires des parts cédées à compter de ce jour et sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exception ni réserves.

Les Cessionnaires, associés de la Société, continueront de se conformer aux stipulations des statuts de la Société.

6. AGRÉMENT DE LA CESSION

Il a rappelé que par décision unanime des associés en date du 14 décembre 2025, les cessions objet des présentes ont été agréées.

7. GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Les cessions de parts objet des présentes ne donneront lieu à aucune garantie d'actif et/ou de passif, ce que les Cessionnaires déclarent expressément reconnaître et accepter.

8. DROIT DE PRÉEMPTION

Conformément aux dispositions de l'article L 213-1 3° du code de l'urbanisme, les présentes cessions ne sont pas soumises au droit de préemption, ces dernières ne portant pas sur la majorité des parts et ne conduisant pas un acquéreur à détenir la majorité des parts de la Société.

9. DÉCLARATIONS FISCALES - ENREGISTREMENT - PLUS-VALUES

En application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts, le Cédant atteste que les parts, objet des présentes cessions, lui ont été attribuées en contrepartie d'un apport en numéraire d'un montant de NEUF CENT VINGT EUROS (920 €), lors de la constitution de la Société, le 18 mars 2020.

Le Cédant déclare en outre que :

- Les présentes cessions n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société ;
- il relève, pour le dépôt de sa déclaration de résultat, du SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES - MONTEREAU-FAULT-YONNE (77) du centre des finances publiques situé au 10, rue Etienne Thibault - 77875 MONTEREAU CEDEX ;
- la Société est une société à prépondérance immobilière, au sens de l'article 726 du Code général des impôts,

- la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés ;

Les droits relatifs aux présentes cessions sont exigibles au taux de 5 %, lors de l'enregistrement du présent acte, devant intervenir dans le mois de sa signature.

Les droits d'enregistrement sont calculés comme suit sur chacune des cessions visées à l'article 1 du présent acte :

Cession au profit de Monsieur Romain DESCHEEMAERE :

Nombre de parts de la société	100
Nombre de titres cédés	46
Prix de cession	460 €
Abattement applicable	- €
Base taxable	460 €
Droit exigible	23 €
Minimum de perception	25 €

Cession au profit de Madame Séverine TOURNIER-SACCHERO :

Nombre de parts de la société	100
Nombre de titres cédés	46
Prix de cession	460 €
Abattement applicable	- €
Base taxable	460 €
Droit exigible	23 €
Minimum de perception	25 €

Les droits dus pour les deux cessions objet des présentes s'élèvent ainsi au minimum de perception, soit à la somme de VINGT-CINQ EUROS (25 €) par cession, soit la somme totale de CINQUANTE EUROS (50 €).

Les droits d'enregistrement des présentes cessions, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge des Cessionnaires qui s'y obligent.

Le Cédant déclare :

- faire son affaire personnelle de la déclaration et de l'imposition de plus-value professionnelle dont il peut être redevable au titre de la présente cession, le cas échéant et sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier ;
- avoir été informé par le Rédacteur Unique des présentes de ses obligations au titre de cette imposition ;
- ne pas réaliser de plus-value sur les cessions objet des présentes.

10. OPPOSITIONS - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS

Les présentes cessions de parts sociales seront retranscrites sur le registre des transferts de la Société, conformément à l'article 13.1 des statuts de la Société.

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.

11. FRAIS ET DROITS

Les frais et droits liés aux présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Cédant qui s'y oblige, à l'exception des droits d'enregistrement visés à l'article « DECLARATIONS FISCALES - ENREGISTREMENT- PLUS-VALUES » du présent acte qui seront intégralement pris en charge par les Cessionnaires.

12. DÉCLARATION DES CESSIONNAIRES

Chaque Cessionnaire déclare effectuer le paiement du prix au moyen de ses fonds propres.

Conformément aux dispositions de la Loi n° 90-614 du 12 juillet 1990 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L.561-1 à L.672-4 du Code Monétaire et Financier, dont chacun déclare avoir parfaite connaissance, chacun déclare que les fonds engagés ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés Européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

13. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des Parties fait élection de domicile à son adresse mentionnée en tête des présentes ou à telle autre qu'elle notifierait ultérieurement à l'autre partie à la suite d'un changement.

14. LITIGES - CONTESTATIONS - JURIDICTION COMPÉTENTE

En cas de litige survenant entre les Parties sur l'interprétation ou l'exécution des présentes et de leurs suites, et avant tout recours aux tribunaux compétents, les parties s'efforceront de rechercher toutes solutions amiables pour le règlement dudit litige dans un délai d'un (1) mois, la conciliation devant être formalisée par un écrit signé de toutes les parties au litige.

Les présentes sont soumises au droit français. Tout différend découlant du présent acte ou en relation avec celui-ci, tant pour sa validité que pour son interprétation, son exécution ou sa réalisation sera de convention expresse de la compétence du tribunal judiciaire d'ANGERS en premier ressort et ce, après la recherche de solution amiable susvisée.

15. NULLITÉ D'UNE STIPULATION

Au cas où l'une quelconque des stipulations du présent acte serait déclarée nulle ou contraire à une disposition d'ordre public, elle sera réputée non écrite et toutes les autres stipulations du présent acte resteront en vigueur et conserveront leur plein effet.

16. AVOCAT RÉDACTEUR UNIQUE

Maître Crystelle BELTRANDO, avocat au barreau d'ANGERS, conseil de la société 4R dans Ré, a été mandaté par toutes les Parties pour rédiger le présent acte, après qu'elle leur ait préalablement donné avis de la possibilité que chacune d'elles soit assistée par un avocat distinct.

En conséquence, après avoir donné lecture de cet acte aux Parties et recueilli leurs signatures sur ledit acte, à la date mentionnée ci-après, Maître Crystelle BELTRANDO le contresigne, avec l'accord des Parties.

Conformément à l'article 66-3-1 de la loi du 31 décembre 1971, ce contreseing atteste qu'il a pleinement informé l'ensemble des parties sur les conséquences juridiques de cet acte, ce que celles-ci reconnaissent, chacune pour ce qui la concerne.

L'avocat contresignataire de cet acte a personnellement vérifié l'identité et la capacité des signataires.

17. MODALITÉS DE SIGNATURE DE LA PRÉSENTE CONVENTION

Les Parties conviennent et acceptent de signer le présent acte par un processus de dématérialisation et de signature électronique, distribué par la société YouSign, conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014.

Les Parties reconnaissent expressément que l'écrit électronique signé de manière dématérialisée i) constitue l'original de la Convention, ii) a la même force probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier, conformément à l'article 1366 du Code civil, et iii), en conséquence, vaut preuve du contenu du présent acte, de l'identité du signataire et de son consentement aux obligations et conséquences de faits et de droit qui en découlent.

À MONTEREAU-FAULT-YONNE,

La société RDCBTP HOLDING
Représentée par Monsieur Romain
DESCHEEMAEKERE

Cédant

Romain DESCHEEMAEKERE

✓ Certifié par YouSign

**Monsieur Romain
DESCHEEMAEKERE**

La société BELTRANDO
Représentée par Maître Crystelle
BELTRANDO

Rédacteur Unique

Crystelle BELTRANDO

✓ Certifié par YouSign

**Madame Séverine TOURNIER-
SACCHERO**

Cessionnaire

Romain DESCHEEMAEKERE

✓ Certifié par  you sign

Cessionnaire

Séverine TOURNIER-SACCHERO

✓ Certifié par  you sign