

**ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES  
DE LA SOCIETE « 2 ET 4 RUE D'EMBAS »**

**Entre**

**La société A2PM (898 682 893 RCS NANTES)**

En qualité de cédant

**Et**

**La société CHENARD FINANCES (529 161 598 RCS RENNES)**

En qualité de cessionnaire

**Acte sous seing privé en date à SERVON SUR VILAINE du 05 février 2026**

### **ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

- **La société A2PM,**  
Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 150 000 euros,  
ayant son siège social 3 allée de l'Amiral Halgand 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE,  
immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 898 682 893,

représentée aux présentes par Monsieur Pierre de TROGOFF du BOISGUÉZENEC,  
en sa qualité de Président,

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

### **ET**

- **La société CHENARD FINANCES,**  
Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros,  
ayant son siège social au Lieudit Le Gros Chêne 35530 SERVON SUR VILAINE,  
immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 529 161 598,

représentée par Monsieur Arnaud CHENARD, en sa qualité de Gérant,

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 SERVON SUR VILAINE (35), du 29 juillet 2025, il existe une société civile immobilière dénommée 2 ET 4 RUE D'EMBAS, au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé sis Le Gros Chêne, 35530 SERVON SUR VILAINE, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de RENNES, sous le numéro 990 603 763, pour une durée de 99 ans expirant le 26 août 2124.

La société 2 ET 4 RUE D'EMBAS a pour objet principal :

**« La propriété et la gestion, à titre civil, de tous biens mobiliers et immobiliers, de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent ; l'acquisition, la prise à bail, 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 ; 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 ; 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 ».**

Les gérants actuels de ladite Société sont Monsieur Arnaud CHENARD et Monsieur Pierre de TROGOFF du BOISGUÉZENEC.

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

La société A2PM, cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci	500 parts
La société CHENARD FINANCES, cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci	500 parts

Le Cédant possède dans cette Société CINQ CENTS (500) parts sociales d'UN EURO (1 €) chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder la totalité de ses parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

### **Absence de droit de préemption de la commune**

La Société ayant été récemment constituée, et le projet d'acquisition d'un premier bien immobilier n'ayant pu se concrétiser à ce jour, les parties déclarent et reconnaissent que la présente cession porte sur des parts sociales de la société civile immobilière 2 ET 4 RUE D'EMBAS qui à la date des présentes, ne détient dans son patrimoine, aucun immeuble, ni aucun droit réel immobilier, et n'est notamment propriétaire d'aucune unité foncière, bâtie ou non bâtie.

En conséquence, la présente opération n'emporte ni aliénation d'immeuble, ni cession, d'un ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, au sens des articles L. 210-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme, et ne relève pas du 3° dudit article relatif aux cessions de la majorité des parts de sociétés civiles immobilières ou conduisant l'acquéreur à détenir la majorité des parts sociales de sociétés civiles immobilières, dont le patrimoine est constitué par une unité foncière.

Les parties conviennent que la présente cession de parts sociales n'est, dès lors, pas soumise au droit de préemption urbain, aucune déclaration d'intention d'aliéner n'ayant à être établie ni adressée au titre des dispositions précitées.

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

#### **Article 1 - Cession de parts**

Par les présentes, la société A2PM cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société CHENARD FINANCES qui accepte, CINQ CENTS (500) parts sociales d'UN EURO (1 €) chacune, numérotées de 1 à 500 lui appartenant dans la Société.

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

La société CHENARD FINANCES devient l'unique propriétaire des parts cédées 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 ces parts postérieurement à ce jour.

#### **Article 3 - Remise de pièces**

Le Cessionnaire étant associé de la Société depuis la Constitution, il dispose déjà d'une copie des statuts certifiée conforme par la Gérance.

#### **Article 4 - Prix de cession**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal d'UN EURO (1 €) pour la totalité des CINQ CENTS (500) parts sociales.

Lequel prix a été payé comptant ce jour au Cédant par le Cessionnaire, ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance et décharge, sans réserve.

#### **Article 5 - Agrément de la cession**

Cette cession ayant lieu entre associés, elle n'est soumise à aucun agrément en vertu des dispositions de l'article 13-1 des statuts.

#### **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 2 ET 4 RUE D'EMBAS 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 au Cédant pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

#### **Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement**

Le Cédant déclare que la société 2 ET 4 RUE D'EMBAS 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 est rappelé qu'à la date des présentes, la Société ne détient dans son patrimoine, aucun immeuble, ni aucun droit réel immobilier, en France ou à l'étranger, et ne détient aucune participation dans une personne morale non cotée à prépondérance immobilière.

Il est en conséquence, expressément reconnu entre les parties que la société civile immobilière 2 ET 4 RUE D'EMBAS ne répond pas à la définition d'une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 1-2° du Code Général des Impôts, son actif n'étant pas, ni au jour des présentes, ni au cours de l'année ayant précédé la cession, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France, ni de participations dans de telles sociétés.

La présente cession n'est donc pas soumise au droit d'enregistrement au taux de 5 % prévu pour les cessions de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, mais relève du tarif de droit commun de l'article 726 I-1 du Code Général des impôts aux taux de 3 % après application, de l'abattement légal par part sociale, **soit une somme de 25 euros à verser au titre des droits d'enregistrement (droit minimum de perception).**

En outre, la Société étant dépourvue à ce jour de tout actif significatif, notamment de tout immeuble ou droit réel immobilier et ne disposant d'aucun élément d'actif latent susceptible de générer une plus-value, aucune plus-value imposable n'est réalisée à l'occasion de la présente cession.

En conséquence, le Cédant déclare accepter le prix de cession d'UN EURO (1 €) symbolique, compte tenu de l'absence de valeur patrimoniale positive des parts cédées.

#### **Article 9 - 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 10 - 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 11 - Frais**

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige, à l'exception des frais relatifs à la modification des statuts qui seront supportés par la Société.

#### **Article 12 - Décharge**

Les soussignés ont sollicité le cabinet RELYA, sis 191, Boulevard de Laval, 35500 VITRÉ, en qualité de rédacteur de l'acte, à l'effet d'établir la présente cession de parts.

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 SERVON SUR VILAINE  
Le 05 février 2026  
En 4 exemplaires originaux

*Certifié conforme*

<p><b>La société A2PM</b> <i>Représentée par</i> <i>M. Pierre de TROGOFF du BOISGUÉZENEC</i> Le Cédant <i>« Lu et approuvé. Bon pour la cession de 500 parts sociales. Bon pour quittance »</i></p>	
<p><b>La société CHENARD FINANCES</b> <i>Représentée par M. Arnaud CHENARD</i> Le Cessionnaire <i>« Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession »</i></p>	
<p><b><u>Cadre réservé à l'administration fiscale</u></b></p>	