

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- La société A3C DEVELOPPEMENT,
Société à responsabilité limitée au capital de 840 euros,
Ayant son siège social 17, rue Aristide Briand 33150 CENON,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 539 854 208
RCS BORDEAUX,
Représentée par Madame Pauline DAVANZO, en qualité de gérante

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

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
BORDEAUX

Le 19/02/2026 Dossier 2026 00005528, référence 3304P61 2026 A 02115

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

ET

- La société A3C PARTNERS INVEST,
Société civile au capital de 500 euros,
ayant son siège social 17, rue Aristide Briand 33150 CENON,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 852 570 779
RCS BORDEAUX,
représentée par Monsieur Guillaume UFFERTE, en 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 du 03/10/2014 à EYSINES, enregistré le 17/10/2014 au Service des Impôts de BORDEAUX MERIGNAC, bordereau 2014/653, case 1, il existe une société civile immobilière dénommée A3C MERIGNAC IMMOBILIER, au capital de 100 euros, divisé en 100 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 17, rue Aristide Briand, 33150 CENON, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 807 429 576 R.C.S. Bordeaux pour une durée de 99 ans expirant le 28/10/2113.

La société A3C MERIGNAC IMMOBILIER a pour objet principal l'acquisition de tous immeubles, terrains construits ou à construire et autres biens immobiliers.

Les gérant actuels de ladite Société sont Monsieur Guillaume UFFERTE, Madame Pauline DAVANZO, Monsieur José ARNOUX, Madame Urielle GUGAN et Monsieur Olivier LASSIBILLE.

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

- La société A3C DEVELOPPEMENT, une part sociale en pleine propriété, ci 1 part
- La société A3C PARTNERS INVEST, quatre-vingt dix-neuf parts sociales en pleine propriété, ci 99 parts

Le Cédant possède dans cette Société une part sociale de 1 euro.

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, la société A3C DEVELOPPEMENT cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société A3C PARTNERS INVEST qui accepte, une part sociale de 1 euro.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société A3C PARTNERS INVEST 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 d'un euro (1 euro).

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte ouvert au nom du Cédant auprès de sa Banque. 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 du 04/02/2026, la collectivité des associés a autorisé la présente cession à la société A3C PARTNERS INVEST. 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 la part cédée est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- que la société A3C MERIGNAC 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

La part présentement cédée appartient au Cédant pour l'avoir acquise de Monsieur José ARNOUX suivant acte sous signature privée en date du 11/02/2021 à CENON, enregistré à Bordeaux le 17/02/2021.

Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société A3C MERIGNAC IMMOBILIER est soumise à l'impôt sur les sociétés et que la part sociale cédée a été créée 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 situé à CENON ;
- que le prix de cession est de 1 euro par part cédée,
- que le prix d'acquisition était de 940 euros 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.

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.

Article 9 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de la déclaration de plus-value professionnelle dont il serait redevable le cas échéant au titre de la présente cession, ceci sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des différentes obligations auxquelles il est soumis au titre de la présente cession.

Article 10 - 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 11 - 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 12 - 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 13 - Frais

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

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 Mérignac

Le 04/02/2026

En 1 exemplaire signé électroniquement

La société A3C DEVELOPPEMENT

Représentée par Madame Pauline DAVANZO

« Lu et approuvé. Bon pour la cession. Bon pour quittance
Le Cédant »

Signé par Pauline Davanzo
Le 4 févr. 2026

 esignexpert.com

doc_o95P
tx_aWWM8Ya2w9gn

La Société A3C PARTNERS INVEST

Représentée par Monsieur Guillaume UFFERTE

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

Signé par Guillaume Ufferte
Le 4 févr. 2026



doc_o95P
tx_aWWM8Ya2w9gn