

CESSION DE PARTS SOCIALES SCI AB BASSIN

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

Madame Aurore TOBIE

Demeurant 8 Allée des Oyats – 33260 LA TESTE DE BUCH,

Née le 30 janvier 1974 à ARCACHON (33)

de nationalité française,

Mariée avec Monsieur Bruno BUSSINET, sous le régime de la séparation des biens, suivant contrat reçu par Maître Denys FOUCAUD, notaire à ARCACHON (33), le 8 mars 2010 préalablement à leur union célébrée à la mairie d'ARCACHON (33), le 8 juin 2010,

ci-après dénommée ou « LA CEDANTE »,
d'une part,

Et

Monsieur Bruno BUSSINET

Né le 14 juin 1971 à VILLENEUVE SUR LOT (47)

Demeurant 36 rue Saint-Elme, App 61 – 33120 ARCACHON

De nationalité française,

Marié avec Madame Aurore TOBIE, sous le régime de la séparation des biens, suivant contrat reçu par Maître Denys FOUCAUD, notaire à ARCACHON (33), le 8 mars 2010 préalablement à leur union célébrée à la mairie d'ARCACHON (33), le 8 juin 2010,

ci-après dénommé « LE CESSIONNAIRE »,
d'autre part,

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
BORDEAUX

Le 18/03/2026 Dossier 2026 00008543, référence 3304P61 2026 A 02482

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

AB

AD

ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

TITRE I

EXPOSE PREALABLE – PRESENTATION – DEFINITIONS

LA CEDANTE est débitrice de la somme de VINGT MILLE NEUF CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES (20 965,55 euros) au profit du CESSIONNAIRE.

Il a été convenu entre les parties que le règlement de cette somme interviendra par voie de dation en paiement, par la remise par Madame TOBIE, au profit de Monsieur BUSSINET, de la pleine propriété des titres sociaux lui appartenant en propre ; à savoir :

- Une (1) part sociale numérotée de CENT (100) de la société la AB BASSIN,
- 500 actions de la société MAGIC PILAT, SAS au capital de 5 000 euros, dont le siège social est sis 8 Allée des Oyats – 33260 LA TESTE DE BUCH, immatriculée au RCS de BORDEAUX (33) sous le numéro 824 423 404.

Les deux cessions de titres étant indivisibles et indissociables.

En conséquence, la soussignée de première part souhaite céder la totalité de la participation qu'elle détient dans le capital de la Société SCI AB BASSIN.

Monsieur Bruno BUSSINET s'est déclaré intéressé par cette reprise.

Ainsi, le CEDANT et le CESSIONNAIRE se sont rapprochés et se sont entendus sur le principe de la cession des titres appartenant au CEDANT composant le capital de la Société AB BASSIN.

Les Parties ont expressément souhaité avoir comme rédacteur unique, Maître Marina BLANC, Avocat au sein du Cabinet JURI-LAWYERS CONSULTANTS, sis 52 rue du Docteur Courret – 47200 MARMANDE.

PRESENTATION DE LA SOCIETE

DENOMINATION DE LA SOCIETE : SCI AB BASSIN

FORME : Société civile immobilière

SIEGE SOCIAL : 8 Allée des Oyats – 33260 LA TESTE DE BUCH

OBJET : La Société a pour objet :

BM
AB

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
- Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptible d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

SIREN : 821 402 955 RCS BORDEAUX

L'extrait d'immatriculation annexé aux présentes traduit la situation de la SOCIETE dont les modifications statutaires ou les changements d'organes sociaux ont été effectuées conformément aux dispositions légales et réglementaires.

L'exemplaire des Statuts de la SOCIETE annexé aux présentes est complet, exact et à jour.

DEPOT AU GREFFE ET IMMATRICULATION : le 7 juillet 2016

CAPITAL : MILLE EUROS (1 000 €)

divisé en cent (100) parts de dix euros (10 €) chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 100 et attribuées à :

- | | |
|---|----------|
| - Monsieur Bruno BUSSINET,
99 parts sociales, ci
Numérotées de 1 à 99 inclus. | 99 parts |
| - Madame Aurore TOBIE,
1 part sociale, ci
Numéro 100, | 1 part |

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE :

Le Gérant : Monsieur Bruno BUSSINET

REGIME FISCAL : Régime à l'impôt sur le revenu

FILIALES ET PARTICIPATIONS :

La Société SCI AB BASSIN n'a aucune filiale.
Elle n'a souscrit aucune participation dans aucun groupement ou société.

CESSION DE PARTS SOCIALES :

Aux termes de l'article « Mutations entre vifs » des statuts :

BB
AD

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. »

Aux termes d'une assemblée générale ordinaire en date du 20 février 2026, la présente cession a été agréée à l'unanimité.

COMPTES ARRETES : La Société a clôturé son dernier exercice le 31 décembre 2025.

EMPRUNTS EN COURS

La société SCI AB BASSIN a souscrit un emprunt auprès de la Banque Populaire d'un montant de 128 000 euros. Le capital restant dû au 31 décembre 2024 s'élève à 64 065 euros.

COMPTES COURANTS D'ASSOCIES – CESSIION DE CREANCE

Le CEDANT détenait un compte-courant d'associé dans les comptes de la société et s'élevant à 1 154 euros au 31 décembre 2024. Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 1^{er} octobre 2025, Madame Aurore TOBIE a purement simplement abandonné sa créance en compte courant d'associé.

DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DIVERS DU CEDANT

Les Titres composant le capital de la Société AB BASSIN seront au jour de la cession, libres de tout nantissement, privilège ou sûreté quelconque. Ils ne font ou ne feront l'objet d'aucune option d'achat.

Aucun empêchement ou restriction du droit de disposer ne vient ou ne viendra interdire, limiter ou retarder leurs cessions. Leurs cessions ne sont contraires à aucune loi, à aucune réglementation ou à aucun accord contractuel.

DEFINITIONS

Pour une parfaite compréhension du présent acte les Parties entendent définir les termes usuels suivants :

« **Titres** » désignent les cents (100) parts sociales composant le capital de la Société AB BASSIN

« **Convention** » désigne le présent contrat d'acquisition de Titres et l'ensemble de ses annexes.

« **Date du Contrat** » désigne la date de signature des présentes.

« **Loi** » désigne les lois, décrets, règlements et toutes autres règles nationales ou européennes qui sont applicables à la Société ou à ses activités.

« **Société** » désigne la Société SCI AB BASSIN, Société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est situé 8 Allée des Oyats – 33260 LA TESTE DE BUCH, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 821 402 955.

« **Sûreté** » désigne tout privilège, nantissement ou gage, hypothèque conventionnelle ou judiciaire, tout cautionnement, aval ou garantie, ou toute autre sûreté réelle ou personnelle.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUI

TITRE II MODALITÉS DE LA CESSION DES TITRES

ARTICLE 1 - CESSIONS DE TITRES

I) La soussignée de première part, s'engage à céder à Monsieur Bruno BUSSINET, soussigné de deuxième part, qui s'engage à acquérir, l'unique part sociale qu'elle détient dans le capital de la société AB BASSIN.

Monsieur Bruno BUSSINET s'engage à acquérir une (1) part sociale.

II) Les Titres seront cédés tous droits et obligations attachés.

ARTICLE 2 – ORIGINE DE PROPRIETE

Madame Aurore TOBIE déclare que la part sociale qu'elle détient dans le capital de la SOCIETE lui appartient pour l'avoir reçue à la constitution de la SOCIETE en contrepartie d'un apport en numéraire, intégralement libéré.

ARTICLE 3 – PRIX

Les parties soussignées décident d'un commun accord que le prix de cession de la part cédée est fixé au prix global et définitif de DEUX CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET QUATRE VINGT QUINZE CENTIMES (258, 95 euros).

Ce prix a été fixé par les Parties après étude du rapport d'évaluation de la SCI AB BASSIN établi par l'expert-comptable le cabinet @com expertises. Les parties déclarent décharger le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

ARTICLE 4 – MODALITES DE PAIEMENT

Il a été rappelé en préambule que Madame TOBIE était débitrice auprès de Monsieur BUSSINET de la somme de 20 965,55 euros.

Le prix de cession, à savoir la somme de 258,95 euros, est intégralement réglé, conformément aux dispositions de l'article 1342-4 du Code civil, par voie de dation en paiement, la Cédante transférant au Cessionnaire la pleine propriété de la part sociale objet des présentes en règlement définitif et irrévocable d'une partie de la créance certaine, liquide et exigible détenue par le Cessionnaire à son encontre.

Les parties reconnaissent expressément que :

- cette valeur correspond au prix ci-dessus stipulé, lequel est ferme et définitif,
- la présente dation en paiement ne donne lieu à aucun versement en numéraire.

ARTICLE 5 – ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Les Parties conviennent expressément qu'il ne sera signé aucune convention de garantie d'actif net et de passif concernant la Société, ce qui est accepté par le CESSIONNAIRE étant lui-même déjà associé et gérant de la Société.

ARTICLE 6 – COMPTE COURANT

Par acte sous-seing privé en date du 1^{er} octobre 2025, Madame TOBIE a purement et simplement abandonné l'intégralité de la créance qu'elle détenait dans la Société à hauteur de 1154 euros.

ARTICLE 7 - PLUS-VALUE

Le CEDANT déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes, de l'obligation de déclarer la plus-value imposable réalisée à l'occasion de la cession de parts sociales de la Société, ainsi que du montant des impositions du CEDANT, et en faire son affaire.

Le CEDANT déclare faire son affaire personnelle des obligations déclaratives y attachées.

ARTICLE 8 – DECLARATIONS DU CEDANT

I) Déclarations relatives aux comptes de la Société AB BASSIN

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et ceux des exercices antérieurs ont été établis conformément aux normes comptables en vigueur. Ces normes et méthodes ont été appliquées de la même manière pour l'établissement des comptes sociaux des exercices clos par la SOCIETE et en conséquence ces comptes donnent une image fidèle et exhaustive de la situation patrimoniale tant active que passive et du résultat de la Société SCI AB BASSIN.

La Société AB BASSIN n'a consenti aucun engagement hors bilan par caution, aval ou autrement.

II) Déclarations relatives à la Société AB BASSIN

La Société a la libre disposition et la pleine propriété de ses immeubles, dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être.

Aucune promesse de vente des immeubles ou de ses éléments n'a été consentie avant ce jour qui n'aurait pas été préalablement résiliée.

La SOCIETE est en règle avec les lois et décrets régissant les sociétés civiles, les titres émis par cette société sont intégralement libérés, ne sont et ne seront grevés d'aucune sûreté ou de nantissement. Les titres composant le capital de la SOCIETE objet des présentes sont donc libres de tout nantissement ou autre garantie, tel que cela résulte d'un état des inscriptions ci-annexé.

Toutes les décisions des organes sociaux ont été valablement prises dans le respect de l'intérêt social, reportées dans les registres légaux et mises en œuvre conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Il résulte de l'état des privilèges et inscriptions délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 18 février 2026 qu'aucune inscription n'a été prise.

La SOCIETE n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective d'apurement de passif notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens.

La SOCIETE ne détient aucune participation et n'est partie à aucun groupement dont les associés sont solidairement et/ou indéfiniment tenus des dettes sociales.

III) Déclarations relatives aux contrats souscrits par la SOCIETE

La cession des TITRES n'a aucune incidence sur les contrats existants entre la SOCIETE et des tiers.

IV) Déclarations relatives aux contrats d'assurance

La SOCIETE est régulièrement assurée, et les risques garantis sont estimés suffisants pour couvrir les risques pouvant se révéler sur les immeubles de la SOCIETE. La SOCIETE n'a été avisée d'aucune demande de suspension des polices, de réduction de la couverture ou de révision à la hausse des primes en dehors des hausses habituellement pratiquées d'une année sur l'autre par les compagnies d'assurances.

La SOCIETE est convenablement et suffisamment assurée et n'a pas souscrit de police d'assurance dont la résiliation pourrait intervenir dans un délai d'un an et qu'elle est à jour du règlement de l'ensemble des polices correspondantes.

Les copies des contrats ont été remises au CESSIONNAIRE.

V) Déclarations relatives aux litiges

Il n'existe à ce jour aucune procédure judiciaire ou administrative ou arbitrale, ni aucune procédure de conciliation ou de réclamation amiable ou contentieuse, de quelque nature que ce soit.

Le CEDANT ne dispose d'aucune information permettant de penser qu'il existe un risque que de telles procédures soient engagées.

VI) Prélèvements obligatoires et situation fiscale

La SOCIETE a régulièrement effectué les options nécessaires à l'application des régimes dont elle entend bénéficier.

La SOCIÉTÉ a régulièrement acquitté les impôts, taxes, redevances, charges légales ou conventionnelles réclamés par l'administration fiscale.

La SOCIÉTÉ n'a pas bénéficié d'avantages fiscaux de façon indue et la cession des TITRES n'a pas pour effet d'entraîner la perte d'avantages fiscaux dont elle bénéficie ou aurait bénéficié.

La SOCIETE n'a pas modifié, interrompu, adjoint d'activité susceptible au sens de la réglementation fiscale d'entraîner les conséquences d'une cessation d'activité.

La SOCIÉTÉ n'a pas souscrit d'obligations de faire ou de ne pas faire en application de régimes fiscaux spécifiques.

Tout document devant être obligatoirement enregistré, a été dûment enregistré.

La SOCIÉTÉ ne dépend pas d'un groupe fiscalement intégré.

VII) Documents sociaux

Le CESSIONNAIRE déclare que l'ensemble des documents sociétaux (statuts, K-bis, registre des délibérations, bilans et annexes, rapports de gestion et rapports spéciaux de la gérance, feuille de présence, actes d'acquisition de l'ensemble immobilier, contrats en cours) sont en sa possession.

ARTICLE 9 – DROIT DE PREEMPTION

Conformément à l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme littéralement rapporté ci-dessous, la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'obligation de purge du droit de préemption :

« Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres :

1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

ARTICLE 10 – CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les Parties conviennent de conserver à leur accord un caractère confidentiel, ainsi que pour tous les documents qui en seront ou pourraient en être la suite et la conséquence.

En conséquence de cet engagement, toute partie qui en ferait la divulgation, sauf auprès de ses conseils habituels, pour procéder à la recherche des financements nécessaires à la présente acquisition ou pour faire valoir ses droits en justice, s'oblige à supporter les droits et frais qui en résulteraient – et en particulier les droits de mutation avec leurs pénalités éventuelles – et à indemniser l'autre de tout préjudice ou dommage causé par cette divulgation.

ARTICLE 11 – INDIVISIBILITE-NOVATION

Dans l'esprit des parties, chacune des clauses du présent acte est de rigueur, indivisibles et sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

Le présent acte et ses annexes forment un tout indivisible.

ARTICLE 12 - ENREGISTREMENT

Le CEDANT déclare 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 Cours Tartas – 33215 ARCACHON ;
- que le prix de cession est de 258,95 euros par part cédée,
- que le prix total de cession est de 258,95 euros.

Il sera perçu un droit fixe de 25 euros de droits d'enregistrement à la charge du Cessionnaire.

ARTICLE 13 - AYANTS DROITS

La présente engage irrévocablement le CEDANT et ses ayants droits, fussent-ils mineurs ou incapables, ainsi que tout exécuteur testamentaire, administrateur judiciaire ou tout représentant légal.

ARTICLE 14 - RENONCIATION

Au titre des présentes, les Parties renoncent expressément au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil et dont les termes sont les suivants :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une Partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les Parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'ils déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une Partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

En effet, les parties ont expressément accepté d'assumer le risque de tout changement de circonstances imprévisible à la date de signature des présentes qui rendrait l'exécution des obligations excessivement onéreuse pour une partie. En conséquence, chaque partie déclare et reconnaît que les dispositions de l'article 1195 du Code Civil ne sont pas et ne seront pas applicables aux présentes et qu'il ne pourra pas faire une demande (notamment aux fins de renégociation et/ou d'adaptation ou résiliation des présentes) sur le fondement de l'article 1195 du Code Civil.

ARTICLE 15 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité des prix convenus.

ARTICLE 16 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus-indiqués.

GB
A.B

Toute modification devra être signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'autre partie, afin de lui être opposable.

ARTICLE 17 – LITIGES

Toutes contestations qui s'élèveraient entre les parties soussignées relativement à la validité, l'interprétation et/ou à l'exécution de la présente convention seront soumises à la juridiction compétente du ressort de la Cour d'Appel dont dépend le siège social de la SOCIETE sous réserve de toute disposition particulière contraire qui figurerait expressément dans l'un des articles de la présente convention.

ARTICLE 18- HONORAIRES ET FRAIS

Les frais et honoraires relatifs aux présentes seront supportés, savoir :

- par le CESSIONNAIRE, qui s'y oblige,
- par la SOCIETE, à raison des frais, droits et honoraires afférents aux modifications apportées aux statuts.

ARTICLE 19 - ANNEXES

Les documents suivants sont annexés au présent protocole :

- Le rapport d'évaluation,
- L'état des inscriptions.

ARTICLE 20 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte est signé par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique avancée (SEA) mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les Parties conviennent expressément que le présent acte, signé électroniquement via DocuSign : (i) constitue l'original ; (ii) constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316-1 du Code civil (i.e. il a la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier et pourra valablement être opposé aux Parties) ; (iii) sa signature électronique doit être considérée comme une signature originale ; et (iv) est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litiges, y compris dans les litiges opposant les Parties.

En conséquence, les Parties reconnaissent que le présent acte signé électroniquement vaut preuve de son contenu, de l'identité du signataire et de son consentement.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le présent acte est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique

avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Fait à

Le 20 février 2026

LE CEDANT	LE CESSIONNAIRE
Madame Aurore TOBIE 	Monsieur Bruno BUSSINET 

