

## CESSION DE PARTS SOCIALES

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- La société **TRES NINS**, au capital de 8 000 euros,  
Ayant son siège social 15 Rue des Tilleuls 66300 SAINT-JEAN-LASSEILLE,  
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 489 855 601  
RCS,  
Représentée par Monsieur Pierre ZANUY, en qualité de gérant,

**ci-après dénommé "le Cédant",  
d'une part,**

ET

- La société **4AB**,  
Société à responsabilité limitée au capital de 701 300 euros,  
Ayant son siège social 16 chemin de Saint Gaudérique Résidence Epsilon 66330  
CABESTANY,  
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 901 527 184  
RCS PERPIGNAN,  
Représentée par Monsieur Benoît CABELLO, en qualité de gérant,

**ci-après dénommé "le Cessionnaire",  
d'autre part,**

### Avec l'intervention de :

- La société **4AB IMMOBILIER**,  
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros,  
Ayant son siège est fixé 16 Chemin de Saint Gaudérique, 66330 CABESTANY,  
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN sous le numéro  
918 435 850,  
Représentée par la société 4AB, en qualité de gérante, elle-même représentée par  
Monsieur Benoît CABELLO en qualité de gérant.

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

Suivant acte sous signature privée en date à CABESTANY du 12 août 2022, il existe une société civile dénommée 4AB IMMOBILIER, au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 16 Chemin de Saint Gaudérique, 66330 CABESTANY, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 918 435 850 RCS PERPIGNAN pour une durée de 99 ans.

La société 4AB IMMOBILIER a pour objet principal l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la prise à bail, la mise en valeur de tous terrains et l'édification sur lesdits terrains .

Le gérant actuel de ladite Société est la société 4AB, demeurant 16 chemin de Saint Gaudérique Résidence Epsilon 66330 CABESTANY.

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

- **La société 4AB,**  
Propriétaire de NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (996) parts en pleine propriété,  
Numérotées de 1 à 996,  
Ci ..... 996
- **Monsieur Benoît CABELLO,**  
Propriétaire d'UNE part en pleine propriété,  
Numérotée 997,  
Ci ..... 1
- **La société TRES NINS,**  
Propriétaire d'UNE part en pleine propriété,  
Numérotée 998,  
Ci ..... 1
- **Madame Géraldine DE SOUSA,**  
Propriétaire d'UNE part en pleine propriété,  
Numérotée 999,  
Ci ..... 1
- **Monsieur Stéphane DE SOUSA,**  
Propriétaire d'UNE part en pleine propriété,  
Numérotée 1.000,  
Ci ..... 1

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 SUIVIT :**

### **Article 1 - Cession d'une part sociale**

Par les présentes, la société TRES NINS cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société 4AB qui accepte, une part sociale de 1 euro, numérotée 998, lui appartenant dans la Société.

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

La société 4AB 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€).

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte ouvert au nom du Cédant. 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 des décisions unanimes des associés en date du 13 janvier 2026, la collectivité des associés a autorisé la présente cession à la société 4AB. 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 des articles 6 et 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 4AB 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 reçue 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 4AB 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

**Service des Impôts des Entreprises (SIE) - Antenne de Céret  
12 rue Gaston-Cardonne,  
66403 Céret Cedex**

- que le prix de cession est d'un (1) euro par part cédée,
- que le prix d'acquisition était d'un (1) euro 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.

Les parties déclarent :

- que la société dont la part est cédée n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- que la participation cédée confère 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 9 - 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.

Le Cédant s'engage à indemniser le Cessionnaire de tout préjudice subi par le Cessionnaire et/ou la Société du fait de transferts de Données Personnelles réalisés en violation du RGPD.

### **Article 10 - 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 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 - Frais

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

## Article 13 - Décharge

Le Cédant et le Cessionnaire 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.

## Article 14 - Signature électronique

Le présent acte est signé au moyen d'une signature électronique qui respecte les exigences relatives à une signature électronique avancée prévues par 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.

### Le CEDANT

**La société TRES NINS**

**Représentée par Monsieur Pierre ZANUY,**

« Lu et approuvé. Bon pour la cession d'UNE (1) part. Bon pour quittance »

Le 17 janvier 2026 Lu et approuvé. Bon pour la cession d'UNE (1) part. Bon pour quittance.

DocuSigned by:



64858EE80F094BB...

### Le CESSIONNAIRE

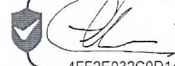
**La société 4AB**

**Représentée par Monsieur Benoît CABELLO, Gérant,**

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

Le 18 janvier 2026 Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession

DocuSigned by:



4FF2E932C0D146A...

### La Société 4AB IMMOBILIER

**Représentée par la société 4AB, elle-même représentée par Monsieur Benoît CABELLO, Gérant,** « Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession »

Le 18 janvier 2026 Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession

DocuSigned by:



4FF2E932C0D146A...

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

PYRENEES-ORIENTALES

Le 13/02/2026 Dossier 2026 00007416, référence 6604P01 2026 A 00425

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros