

Dossier N° 20251014470

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE SIX MARS

A TRELAZE (49800), 220, avenue Pierre Mendès France, au siège de l'office notarial,

Maître Vincent DELAFOND soussigné, Notaire de la Société à Responsabilité Limitée titulaire d'un Office Notarial à TRELAZE (Maine-et-Loire) et dénommée "Christophe ROY, Vincent DELAFOND, Guislaine BELLION-LOUBOUTIN et Arnaud RICORDEL, notaires associés", identifié sous le numéro CRPCEN 49013,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

CESSION D'ACTIONS

Dans un but de simplification :

- le « CEDANT » désignera le ou les cédants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- le « CESSIONNAIRE » désignera le ou les cessionnaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.

IDENTIFICATION DES PARTIES

CEDANT

La société dénommée **JACQUEMART FINANCES**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000,00 Euros, ayant son siège social à CHATELLERAULT (86100), 15, rue C Nungesser et F Coli, identifiée au SIREN sous le numéro 883414187 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de POITIERS.

Ci-après dénommée le « CEDANT ».

Etant ici précisé que le CEDANT déclare être soumis à l'impôt sur les sociétés.

CESSIONNAIRE

La société dénommée **IMMOVATION**, Société par actions simplifiée au capital de

2000005,80 Euros, ayant son siège social à ANGERS (49000), 2, square Lafayette, identifiée au SIREN sous le numéro 389925934 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ANGERS.

Ci-après dénommée le « CESSIONNAIRE ».

Etant ici précisé que le CESSIONNAIRE déclare être soumis à l'impôt sur les sociétés.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société **JACQUEMART FINANCES** est ici représentée par Madame Agathe d'ESPINAY, collaboratrice en l'Office, domicilié à TRELAZE, 220, avenue Pierre Mendès France ;

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

Monsieur Bram DOUPAGNE, agissant en sa qualité de président de ladite société, et ayant tout pouvoir en vertu de l'assemblée générale en date du 6 mars 2026 dont le procès-verbal est ci-annexé.

- La société **IMMOVATION** est ici représentée par Madame Marine DUVAL, collaboratrice en l'Office, domicilié à TRELAZE, 220, avenue Pierre Mendès France ;

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

Monsieur Alain FOURNIER suivant délégation de pouvoirs en date du 6 mars 2026 dont une reproduction est ci-annexée.

Monsieur Alain FOURNIER, agissant en sa qualité de président de ladite société, et ayant tout pouvoir en vertu de l'assemblée générale en date du 6 mars 2026 dont une copie du procès-verbal est ci-annexé.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour, un projet du présent acte et déclarent en avoir reçu toutes explications utiles.

Préalablement à la présente cession, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Constitution de la société

La Société par actions simplifiée, dénommée « AB INVEST HOTEL », au capital de 1 500,00 €, a été constituée suivant acte sous signature privée en date à ANGERS du 27 août 2020, dûment enregistré.

La société, dont le siège social est à ANGERS (49000), 2 square square La Fayette, a été immatriculée le 24 septembre 2020 auprès du Registre du commerce et des sociétés de ANGERS, sous le n° 889319257.

Laquelle société a été transformé en SAS suivant assemblée générale des associés en date du 7 novembre 2022.

Un extrait Kbis de la société délivré par le greffe du tribunal de commerce de ANGERS en **date du 4 mars 2026 demeurera** ci-annexé.

Ci-après dénommée la « SOCIETE ».

Caractéristiques de la société

La société dont les parts sont présentement cédées, présente les caractéristiques suivantes :

- dénomination :

AB INVEST HOTEL ;

- forme :

Société à responsabilité limitée ;

- objet :

« La présente société par actions simplifiée continue d'avoir pour objet, en France et à l'étranger :

- L'acquisition, la détention de titres de sociétés,

- La prestation de services à ses filiales.

- La participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations

commerciales pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement ;

- et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe. »

Patrimoine social

La société détient :

1^{er} – l'intégralité des actions de la Société dénommée AMVQ, Société par actions simplifiée au capital de 120000 €, dont le siège est à CHATELLERAULT (86100), 15 rue Nungesser et F Coli ESPACE D'ARGENSON, identifiée au SIREN sous le numéro 484643671 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

Laquelle société détient :

1^{er} – Un fonds de commerce est un hôtel exploité sous le nom « B&B Hôtel Châtellerault », sis à Châtellerault (86100) 15, rue Nungesser et F Coli Espace d'Argenson.

Ce fonds de commerce comprend :

- l'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés
- le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation,
- L'usage de l'enseigne « B&B » est attaché à l'exploitation du fonds,

II^e – la pleine propriété de l'immeuble sis à

CHATELLERAULT (VIENNE) 86100 15 Rue C.NUNGESSER,

Un ensemble immobilier à usage d'hôtel, comprenant :

- Au rez-de-chaussée :
 - * une aire de réception accueil de la clientèle,
 - * une salle de restaurant séparée en deux parties pour le service des petits déjeuners,
 - * un logement de fonction (une chambre, une cuisine, un bureau, salle d'eau avec wc),
 - * un logement pour le gérant (deux chambres, salle de bains, wc, salle d'eau, une cuisine-salon, une pièce à usage de rangement),
 - * des locaux techniques, toilettes.
- 42 chambres,
- 53 places de parking,
- Espaces verts,
- Aires circulatoires et accès.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	328	15 RUE C. NUNGESSER ET F. COLI	00 ha 32 a 39 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

2^{em} – l'intégralité des actions de la société dénommée SOCIETE DES HOTELS ECONOMIQUES abréviation HOTECO, société à responsabilité limitée dont le capital social est de QUARANTE HUIT MILLE EUROS (48.000,00 Euros), dont le siège social est sis 12 Allée d'Argenson 86100 CHATELLERAULT et immatriculée auprès du Tribunal de commerce de POITIERS sous le numéro 343 702 114.

Laquelle société détient :

1^{er} – Un fonds de commerce est un hôtel exploité sous le nom « IBIS BUDGET », sis à 12 Allée d'Argenson 86100 CHATELLERAULT.

Ce fonds de commerce comprend :

1^{er} – Les éléments incorporels suivants, savoir :

- L'enseigne, le nom commercial ou artisanal, la clientèle et l'achalandage y attachés.
- Le droit pour le temps qui en reste à courir, au bail des lieux servant à son exploitation et ci-après énoncé.
- Le bénéfice de la licence de IV^{ème} catégorie, mutée au nom de Monsieur Jean-Claude CHESNOT, gérant de la société "SOCIETE DES HOTELS ECONOMIQUES" par

déclaration de mutation en date du 23 septembre 2011, attachée audit fonds,

- Le droit à la ligne téléphonique numéro 05-49-93-07-51, de télécopie numéro 05-49-21-15-42 et à l'adresse mail suivante : h3098-re@accord.com, sous réserve de l'agrément de l'opérateur.

2°- Et les éléments corporels suivants, savoir :

- Les matériels, mobilier, agencement et installation dudit fonds, décrits et estimés, article par article à la date de ce jour,

II°/ La pleine propriété de l'immeuble sis à

CHATELLERAULT (VIENNE) 86100 12 Allée d'Argenson.

Un immeuble à usage hôtelier comprenant : une aire de réception accueil de la clientèle, salle de restauration petits déjeuners, cuisine, dégagement, salle de réunion, bureau, réserve, deux chaufferies, sanitaires, trois wc, salle d'eau, vestiaire, lingerie, soixante-huit (68) chambres.

Soixante (60) places de parking, espace verts.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	235	12 ALL D'ARGENSON	00 ha 35 a 01 ca
AX	238	12 ALL D'ARGENSON	00 ha 37 a 46 ca
AX	240	12 ALL D'ARGENSON	00 ha 01 a 10 ca

Total surface : 00 ha 73 a 57 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

3ent – l'intégralité des titres de la Société dénommée HOTEL COLI, Société par actions simplifiée au capital de 50.000,00 €, dont le siège est à CHATELLERAULT (86100), 31 rue C.Nungesser et F.Coli, identifiée au SIREN sous le numéro 977476340 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

Laquelle société détient :

I°/ un fonds de commerce d'HOTEL-RESTAURANT connu sous l'enseigne GREET HOTEL, situé 31 rue Charles Nungesser et François Coli à Châtellerault 86 100 et pour lequel elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le n° B 848 896 478.

Ce fonds de commerce comprend :

1°) L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage qui y sont attachés ;
2°) Le droit à l'utilisation de la ligne téléphonique numérotée : 05 49 21 03 57
3°) L'agencement, les installations, les meubles et les objets mobiliers, le matériel ainsi que tous les instruments servant à l'exploitation ;

II°/ La pleine propriété de l'immeuble sis à

A CHATELLERAULT (VIENNE) 86100 31 Rue C. Nungesser et F. Coli.

Un ensemble immobilier à usage hôtelier exploité sous l'enseigne "ADAMS", se composant de trois bâtiments, savoir :

- Un bâtiment n°1 à usage d'hôtel élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, de deux étages, et d'un troisième étage partiel, comprenant :

Au rez-de-chaussée : deux chambres pour personnes à mobilité réduite avec salle d'eau et wc, quinze chambres, buanderie et locaux techniques;

Au premier étage : dix-huit chambre avec salle d'eau;

Au deuxième étage : dix-huit chambres avec salle d'eau;

Au troisième étage : deux appartements de fonction T6 et T2 - deux locaux.

- Un bâtiment n°2 à usage de restaurant élevé sur terre-plein, d'un simple rezde_chaussée, comprenant :

Entrée, sanitaires, salon et salle de réunion, restaurant d'environ soixante-dix places, cuisine, laverie, locaux sociaux et dégagements.

- Un bâtiment n°3 à usage de local poubelles, élevé sur terre-plein, d'un simple rez_de-chaussée.

Cinquante-sept emplacements de stationnement.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	271	31 rue C.Nungesser et F.Coli	00 ha 41 a 07 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etat des privilèges et nantissements :

Les titres ne sont grevée d'aucune inscription, ainsi qu'il résulte d'un état des privilèges et nantissements délivré par le Tribunal de commerce d'ANGERS arrêté en date du 2 mars 2026.

siège social :

2 square La Fayette 49000 ANGERS ;

durée :

99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés intervenue le 27 août 2020 ;

immatriculation RCS : 883414187 ;

Présidence :

La SOCIETE est actuellement gérée par la société IMMOVATION, ci-dessus plus amplement dénommée, nommé aux termes d'une assemblée générale extraordinaire suivant le cas, des associés tenue le 7 novembre 2022.

capital social :

1 500,00 €, divisé en 1500 parts sociales de 1,00 € chacune, libérées intégralement.

exercice social :

l'exercice social commence le PREMIER JANVIER et se termine le TRENTE ET UN DÉCEMBRE de chaque année.

Répartition actuelle du capital social

Il est actuellement réparti entre les associés en proportion de leurs apports respectifs, comme suit :

- La société JACQUEMART FINANCES à hauteur de SEPT CENT CINQUANTE (750) actions, représentant un capital de SEPT CENT CINQUANTE (750,00 €) ;
- La société dénommée IMMOVATION à hauteur de SEPT CENT CINQUANTE (750) actions, représentant un capital de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 €) Pour un total de 1 500 actions, composant le capital de MILLE CINQ CENTS (1 500,00 €).

Régime fiscal de la société

Les parties déclarent que la SOCIETE est soumise aux dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir reçu dès avant ce jour une copie intégrale des statuts.

ETAT DES RISQUES

Le BIEN objet des présentes est situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers,

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,

En conséquence, un état des risques datant de moins de SIX (6) mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé sous forme de copie.

Il en résulte :

CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

CONCERNANT LES RISQUES MINIERS :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

RAPPEL DES STATUTS

Les articles **ARTICLE 12 - AGRÉMENT** des statuts de la SOCIETE indiquent les règles applicables aux cessions d'actions entre vifs, telles que ci-après littéralement rapportées :

« La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au Président de la Société en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans les trois mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si les modalités de détermination du prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Le cédant peut à tout moment aviser le Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Si, à l'expiration du délai de trois mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance de référé du Président du Tribunal de commerce, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelés.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent en cas de dévolution successorale ou de liquidation d'une communauté de biens entre époux, par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.

Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de

personnes dénommées.

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle. »

Les parties rappellent que la cession d'actions n'entraîne pas dissolution de la SOCIETE.

LEVÉE DES CONDITIONS SUSPENSIVES :

Aux termes de l'avant-contrat, il a été prévu diverses conditions particulières et suspensives et notamment :

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE L'AGREMENT DES BANQUES PRETEUSES : Les présentes sont consenties et acceptées sous la condition suspensive de l'obtention de l'agrément pur et simple de la présente cession par les banques prêteuses et de l'obtention de la désolidarisation du CEDANT de sa qualité de caution desdits prêts

A ce jour, le notaire soussigné n'a pas réceptionné l'agrément à la présente cession et désolidarisé la société JACQUEMART FINANCES du remboursement desdits prêts qui doit faire l'objet d'un avenant postérieurement aux présentes.

Dûment informé, le CESSIONNAIRE requière expressément le notaire soussigné de régulariser l'acte en état et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

DEMISSION DU CEDANT DE SA QUALITE DE DIRECTEUR GENERAL

Par suite de la régularisation des présentes, Monsieur DOUPAGNE représentant de la société JACQUEMART FINANCES déclare présenter sa démission de son poste de directeur général, sans aucune indemnité.

Ceci étant exposé, il est passé à la cession d'actions, objet du présent acte :

CESSION D'ACTIONS

Le CEDANT cède et transporte au CESSIONNAIRE, qui accepte, à titre de biens propres sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, les actions ci-après désignées, intégralement libérées, qu'il possède dans la SOCIETE :

DESIGNATION

La **PLEINE PROPRIETE des SEPT CENT CINQUANTE (750) actions,**

Etant ici précisé qu'à la requête des parties aux présentes, il a été procédé à la réévaluation de la valeur nominale des actions composant le capital de la SOCIETE.

Au moyen de la présente cession, le CEDANT subroge le CESSIONNAIRE dans tous ses droits et actions envers la société émettrice, attachés aux actions cédées.

ORIGINE DE PROPRIETE DES ACTIONS CEDEES

Le CEDANT est propriétaire des actions, objet des présentes, savoir :

- En ce qui concerne les actions :
 - numérotées de 751 à 765, pour les avoir acquises de la société IMMOVATION ci-dessus plus amplement dénommée, aux termes d'un acte sous seing privés, en date du 7 novembre 2022, enregistré à ANGERS, le 4 janvier 2023, bordereau n° 2023C1, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.
 - numérotées de 766 à 1500, par suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de la constitution de la SOCIETE en rémunération de son apport en numéraire, tel que relaté dans l'exposé préalable.

ETAT DES ACTIONS CEDEES

Le CEDANT déclare que les actions sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du cessionnaire, ainsi qu'il résulte des différentes interrogations entreprises par le notaire soussigné auprès du Greffe du tribunal de commerce de ANGERS en date du 4 mars 2026 consistant en :

- l'état des endettements du chef de la SOCIETE ;

- l'état de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire du chef de la SOCIETE.

Il est précisé que l'état des endettements délivré le 5 mars 2026 mais arrêté à la date du 2 mars 2026 n'a révélé aucun gage, nantissement ou autre restriction au droit de propriété plein et entier.

TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE aura la propriété des actions cédées à compter de ce jour.

Le transfert sera réalisé :

- par la remise au CESSIONNAIRE des ordres de mouvement dûment signés par le CEDANT ;

- par la modification du registre des mouvements de titre et comptes d'actionnaires de la SOCIETE contre le paiement du prix de cession.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, laquelle sera mentionnée dans les statuts de la SOCIÉTÉ.

Il jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts à compter de cette même date.

Il participera ou contribuera aux résultats sociaux qui seront arrêtés le 6 mars 2026 à proportion des droits attachés aux actions cédées depuis le 1er janvier 2026, premier jour de l'exercice en cours.

CONDITIONS DE LA CESSION

Les actions présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat.

Leur titre résulte des statuts de la société ou de la cession d'actions dont une copie a été remise au CESSIONNAIRE.

Au moyen de la présente cession, le CEDANT subroge le CESSIONNAIRE dans tous ses droits et actions vis-à-vis de la SOCIETE.

Le CESSIONNAIRE s'engage, de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la SOCIETE dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'associé.

Il bénéficiera en contrepartie de tous les avantages conférés aux associés par le pacte social et pourra participer à toutes délibérations, accepter toutes fonctions et exercer tous droits et actions résultant de la possession des actions présentement cédées.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS (1 400 000,00 €)** pour l'ensemble des actions cédées.

Ce prix a été fixé contradictoirement entre le CEDANT et le CESSIONNAIRE sans intervention du notaire.

PAIEMENT DU PRIX

Le CESSIONNAIRE a payé ce prix comptant à concurrence de la somme de **UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE-CINQ MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (1 355 818,24 €)** aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial

Ainsi que le CEDANT le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

Il/ Quant au solde soit la somme de **QUARANTE-QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (44 181,76 €)**, le CESSIONNAIRE la conserve par devers lui à charge de payer par l'effet de la délégation ci-après stipulée, pareille somme due à ce jour par le CEDANT à la société AB INVEST ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la société IN EXTENSO expert-comptable, en date du 27 février 2026 dont une copie est ci-annexée, à savoir en principal, intérêts et accessoire, la somme de **QUARANTE-QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (44 181,76 €)**

Laquelle créance figure à l'actif du bilan de la société AB INVEST arrêté au 31 décembre 2025 pour une somme de **QUARANTE-QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (44 181,76 €)**

Cette somme est due par le CEDANT à la société dans le cadre d'une convention intra-groupe que celle-ci lui a consentie.

Le CESSIONNAIRE reconnaissant en avoir pris connaissance des conditions par la remise d'une copie dès avant ce jour.

Délégation

Le CEDANT, pour se libérer de ses obligations à l'égard de la société AB INVEST délègue, à ladite société, le CESSIONNAIRE, dans les termes de l'article 1329 du Code Civil en qualité de nouveau débiteur.

Acceptation de la délégation par le CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE accepte cette délégation et se reconnaît débiteur de la société au lieu et place du CEDANT, dans toutes les obligations résultant pour ce dernier de l'acte sus relaté qu'il s'engage à exécuter.

Acceptation de la délégation par le représentant de la société

Aux présentes est intervenu Monsieur Alain FOURNIER, président, agissant au nom et pour le compte de la société,

LEQUEL, après avoir pris connaissance de la délégation qui précède déclare l'accepter au nom de son mandant et tenir pour débiteur de l'obligation constatée ci-dessus, le CESSIONNAIRE au lieu et place du CEDANT qui est définitivement libéré par suite de la substitution du CESSIONNAIRE aux présentes dans ses obligations.

Libération du CESSIONNAIRE par le CEDANT

En conséquence de la délégation qui précède, de l'acceptation de la société AB INVEST et de sa libération par cette dernière, le CEDANT libère le CESSIONNAIRE de ses obligations à son égard à concurrence de la somme de QUARANTE-QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (44 181,76 €)

DONT QUITTANCE D'AUTANT

DISPENSE DE GARANTIE PRISE PAR LE CESSIONNAIRE

Le CEDANT dispense expressément le notaire soussigné de prendre toute nantissement sur les sommes détenues à sa comptabilité au nom du CESSIONNAIRE, se réservant la faculté de le demander ultérieurement.

Libération du CESSIONNAIRE par LA SOCIETE

Par suite de la délégation ci-dessus relatée et son acceptation par le représentant de la société, le CESSIONNAIRE verse à la société AB INVEST, par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de QUARANTE-QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (44 181,76 €)

Le représentant de la société le reconnaît et donne bonne et valable quittance d'autant de sorte que par suite de ce paiement la créance est totalement remboursée.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

Le CESSIONNAIRE déclare que le paiement du prix constaté aux termes des présentes a été effectué au moyen de deniers lui appartenant personnellement, ainsi qu'il en a justifié par la remise au notaire soussigné d'une attestation établie par un organisme bancaire indiquant que les fonds provenaient d'un compte ouvert à son nom.

AGREMENT DE LA CESSION

Par une assemblée générale extraordinaire en date du 5 mars 2026, la collectivité des associés, conformément aux statuts de la SOCIETE :

- a agréé le CESSIONNAIRE en qualité de nouvel associé ;
- autorise la modification des statuts en substituant le CESSIONNAIRE au CEDANT dans les limites de la présente cession sous condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la SOCIETE.

Un extrait du procès-verbal, contentant consignment de la décision, certifié exact par le dirigeant, est ci-annexé, sous forme de copie.

GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

De convention expresse entre CEDANT et CESSIONNAIRE, la présente cession est réalisée sans garantie d'actif ni de passif, le Cessionnaire étant déjà associé de la Société AB INVEST et ayant, à ce titre, une connaissance directe et complète de sa situation financière, comptable et juridique.

Le Cessionnaire reconnaît expressément :

- Avoir eu accès à l'ensemble des documents comptables, financiers et juridiques de la Société, y compris les comptes annuels, les rapports de gestion et tout autre document pertinent ;
- Avoir participé aux décisions de gestion et disposé de toutes les informations nécessaires pour apprécier la valeur des titres cédés ;
- Renoncer, en conséquence, à toute action en garantie à l'encontre du Cédant pour tout déséquilibre, dette non déclarée, insuffisance d'actif ou excédent de passif, connu ou inconnu à la date de la présente cession.

Le Cessionnaire déclare avoir effectué toutes les vérifications utiles et prendre les titres cédés en l'état, sans recours possible contre le Cédant pour quelque motif que ce soit lié à l'actif ou au passif de la Société.

OPPOSABILITE A LA SOCIETE

Monsieur Alain FOURNIER, agissant en qualité de président de la société dénommée IMMOVATION, elle-même désignée présidente de la SOCIETE, déclare, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la présente cession d'actions en vue de son opposabilité à la SOCIETE et, par conséquent, dispenser les parties de toute signification.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants qu'il n'existe aucun empêchement d'ordre légal, contractuel ou judiciaire à la réalisation des présentes et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ni d'aucune autre procédure commerciale de règlement du passif, ni assujettie à aucune procédure collective ou de sauvegarde des entreprises.

De son côté, le CEDANT déclare :

- que les actions cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE ;
- que la SOCIETE émettrice des actions cédées n'est assujettie à aucune procédure collective de règlement du passif.

DECLARATIONS FISCALES

DROITS D'ENREGISTREMENT

La présente cession sera enregistrée, dans le délai prévu à l'article 635 du Code général des impôts, au Service des impôts de ANGERS.

Conformément à l'article 1712 du Code général des impôts et sauf clauses contraires, les droits d'enregistrement seront supportés par le CESSIONNAIRE.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que le prix de la présente cession s'élève à UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS (1 400 000,00 €) auquel il convient d'appliquer les droits proportionnels prévus par l'article 726, I, 1° du Code général des impôts.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties rappellent que la présente cession n'entraîne pas la dissolution de la SOCIETE.

IMPOSITION SUR LA PLUS-VALUE

La présente cession :

- porte sur les actions de la société « AB INVEST HOTEL », société ayant opté pour l'impôt sur les sociétés ;
- est réalisée par un associé, personne physique, dans l'exercice de la gestion de son

patrimoine privé.

En conséquence la présente cession est fiscalement soumise au régime des plus-values mobilières.

Le CEDANT reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que la cession est susceptible d'être soumise au prélèvement forfaitaire unique, sauf option de sa part pour le barème de l'impôt sur le revenu, et sous réserve des exonérations et abattements en vigueur, le tout dans les conditions prévues aux articles 150-0 A et suivants du Code général des impôts.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le CESSIONNAIRE qui s'oblige à les acquitter.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités qu'il y a lieu de réaliser.

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE

CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, CEDANT et CESSIONNAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

NULLITE

Par dérogation aux dispositions de l'article 1178 du Code civil, les parties conviennent de renoncer à la faculté qui leur est réservée, de mettre en œuvre d'un commun accord la nullité consensuelle du contrat.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...);
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés TRENTE (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (100) ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées CINQ (5) ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

REMISE DE PIECES

Le CEDANT a remis ce jour au CESSIONNAIRE, qui le reconnaît, tous les documents relatifs à la SOCIETE :

- les documents se rapportant à la constitution de la SOCIETE et aux modifications statutaires subséquentes ;

Le CESSIONNAIRE reconnaît en outre avoir été mis en mesure de consulter l'ensemble de ces pièces avant les présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif indiqué en-tête des présentes.

FORMALITES

La copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce de ANGERS, en annexe au Registre du commerce et des sociétés compétent conformément à l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 en vue de son opposabilité aux tiers, par le notaire soussigné.

La présente cession sera rendue opposable à la SOCIETE par transfert sur les registres de celle-ci, tenus au siège social, ainsi que le prévoit les statuts, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.

La gérance de la SOCIETE se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité afin de rendre la cession opposable à la SOCIETE et aux tiers.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant un changement au niveau du prix.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Vincent DELAFOND

<p>Mme Marine DUVAL, représentante de : . IMMOVATION . M. Alain FOURNIER A signé A l'office Le 6 mars 2026</p>	
<p>Mme Agathe d'ESPINAY, représentante de JACQUEMART FINANCES A signé A l'office Le 6 mars 2026</p>	
<p>et le notaire Me DELAFOND Vincent A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE SIX MARS</p>	

POUR COPIE AUTHENTIQUE D'UN ACTE AUTHENTIQUE SUR SUPPORT
ELECTRONIQUE

Collationnée, délivrée et certifiée conforme à la minute, à l'exception des annexes par
le notaire soussigné, établie sur 15 pages, sans renvoi ni mot nul.

