Docusign Envelope ID: 8590339B-3FC5-856F-80C9-3589

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
SAONE-ET-LOIRE
Le 05/06/2026 Dossier 2026 00023568, référence 7104P01 2026 A 01119
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

CONTRAT DE CESSION

DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

– **Catherine CHARRET**, née LABAUNE à Roanne (42300) le 7 juin 1964,
veuve de Monsieur Jean CHARRET,
non remariée,
non soumise à un pacte civil de solidarité,
demeurant à Marcigny (71110), 60, rue de Borchamp,

Ci-après désignée par le « **Cédant** »,
De première part,

– **Christine BRANDIN**, née à Roanne (42300) le 19 avril 1987,
célibataire,
non soumise à un pacte civil de solidarité,
demeurant à Artaix (71110), 2927, route de Melay,

Ci-après désignée par le « **Cessionnaire** »,
De seconde part,

Ci-après désignées ensemble par les « **Parties** »
et individuellement par une « **Partie** »

INTERVIENT EGALEMENT AUX PRESENTES :

– **AB IMMO**, société civile au capital de 1 000 €, dont le siège social est à Artaix (71110), 2927, route de Melay, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Mâcon sous le numéro 911 800 985, représentée par **Anthony BACHELET**, en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée par la « **Société** »
De troisième part

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

A. AB IMMO

A.1. Forme sociale

AB IMMO est une société civile immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège social est à Artaix (71110), 2927, route de Melay, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Mâcon sous le numéro 911 800 985 (la « **Société** »).

A.2. Activité

La Société a pour objet l'acquisition, en état de futur achèvement ou achevés, l'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, ainsi que 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 de l'octroi, à titre

Paraphe CC Paraphe CB Paraphe AB

Docusign Envelope ID: 8590339B-3FC5-856F-80C9-35897A9EDADB

accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civile et susceptible d'en favoriser le développement.

A.3. Répartition du capital social

Le capital social de la Société est fixé à 1 000 €. Il est divisé en 100 parts sociales d'une valeur nominale de 10 € chacune, numérotées de 1 à 100 inclus (les « **Titres** »), toutes de même catégorie, entièrement libérées et réparties entre les associés dans les conditions suivantes :

- **Anthony BACHELET** : 99 parts sociales
  Numérotées de 1 à 99 inclus,
- **Catherine CHARRET** : 1 part sociale
  Numérotée 100 inclus,

Total : 100 parts sociales

Les parts sociales de la Société ne font l'objet d'aucun nantissement.

A.4. Direction

La gérance est exercée par **Anthony BACHELET**.

A.5. Exercice social

La Société clôture ses exercices le 30 juin de chaque année.

La Société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2025, approuvés par l'assemblée générale ordinaire de la Société du 28 octobre 2025, ont fait ressortir un résultat de 4 379,57 euros affecté au poste « Report à nouveau » débiteur (**Annexe A5**).

Les capitaux propres de la Société au 30 juin 2025 après affectation de son résultat ressortent ainsi à – 5 171,30 euros.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 VENTE

Par le présent contrat (le « **Contrat de Cession** »), le Cédant vend en pleine propriété au Cessionnaire, qui accepte, **UNE (1)** part sociale de la Société numérotée 100 (les « **Titres Cédés** ») (la « **Cession** »).

ARTICLE 2 AGREMENT DU CESSIONNAIRE - AUTORISATION DE LA CESSION

L'article 11 des statuts de la Société stipule que toute cession de parts sociales de la Société doit être agréée. La Cession a été agréée par décision collective des associés de la Société en date du 27 mai 2026.

ARTICLE 3 DATE DE REALISATION

3.1 Le transfert de la propriété et de la jouissance des Titres Cédés au profit du Cessionnaire intervient ce jour, contre paiement du Prix des Titres Cédés (la « **Date de Réalisation** »).

Docusign Envelope ID: 8590339B-3FC5-856F-80C9-35897A9EDADB

3.2 Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes et produits qui seront le cas échéant attribués aux Titres Cédés postérieurement à la Date de Réalisation. A cet effet, le Cédant subroge le Cessionnaire dans tous les droits et actions attachés aux Titres Cédés.

ARTICLE 4 PRIX

4.1 Prix des Titres Cédés

Le prix des Titres Cédés est fixé à la somme globale et forfaitaire de **DIX EUROS (10 €)** (le « **Prix des Titres Cédés** »).

4.2 Prix unitaire

Le prix de la pleine propriété d'une part sociale cédée est fixé à **DIX EUROS (10 €)** (le « **Prix Unitaire** »).

4.3 Modalités de paiement

4.3.1. Le Prix des Titres Cédés est payé comptant au Cédant, par chèque bancaire immédiatement disponibles en date de valeur à la Date de Réalisation au profit du Cédant.

ARTICLE 5 ABSENCE DE CAUTIONNEMENTS

Le Cédant déclare qu'il n'a souscrit aucun engagement de cautionnement pour garantir des engagements de la Société.

ARTICLE 6 ABSENCE DE RECLAMATION

Le Cédant n'a aucune réclamation à quelque titre que ce soit envers la Société.

ARTICLE 7 ABSENCE DE CREANCE

Le Cédant déclare qu'il n'est titulaire, de manière directe ou indirecte, d'aucune créance à l'égard de la Société et, en tant que de besoin, déclare abandonner à titre définitif toute(s) créance(s) née(s) ou à naître dont il serait ou deviendrait titulaire à l'égard de la Société, de manière directe ou indirecte, au titre d'une cause ou d'une origine antérieure à la Date de Réalisation.

ARTICLE 8 COMPTE COURANT

Le Cédant n'est titulaire à l'égard de la Société d'aucune créance en compte courant.

ARTICLE 9 GARANTIE DU CÉDANT RELATIVE À LA RÉGULIÈRE PROPRIÉTÉ ET LIBRE NÉGOCIABILITÉ DES TITRES CÉDÉS

Le Cédant est tenu à l'égard du Cessionnaire, aussi longtemps qu'un droit de revendication existera de la part de quiconque, à la garantie de l'exactitude des déclarations suivantes :

(a) Le Cédant est régulièrement titulaire des Titres Cédés, qui ne font l'objet d'aucun litige, revendication, option, accord ou réclamation de quelque nature qu'elle soit, tant en ce qui concerne leur libre disposition que les droits qui y sont attachés ;

(b) Les mutations de Titres ont été régulièrement effectuées ainsi qu'il résulte des statuts ;

(c) Tous les agréments nécessaires ont été régulièrement demandés et accordés par les organes compétents ;

Docusign Envelope ID: 8590339B-3FC5-856F-80C9-35897A9EDADB

(d) Les Titres sont répartis et détenus dans les conditions et proportions indiquées dans le préambule ;

(e) Les Titres ne font l'objet d'aucun pacte d'associés en cours de validité ;

(f) Aucune promesse de vente ou d'achat n'a été consentie sur tout ou partie des Titres Cédés ;

(g) Les Titres Cédés sont transmis au Cessionnaire intégralement libérés et ne sont grevés à la Date de Réalisation d'aucun nantissement, droit de préférence d'origine légale ou conventionnelle, droit de retour conventionnel, clause d'inaliénabilité, empêchement ou charge quelconque ;

(h) Les Titres Cédés sont libres de toute restriction au droit de cession, tous droits de préférence pouvant exister sur tout ou partie des Titres Cédés ayant été purgés ;

(i) Nul n'est aujourd'hui en droit d'exiger l'émission de nouveaux titres de capital de la Société.

ARTICLE 10 ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

La Cession des Titres Cédés n'est assortie d'aucune garantie d'actif ou de passif, ce qui est expressément accepté par le Cessionnaire.

Chaque signataire du Contrat de Cession déclare et garantit disposer de tous pouvoirs, habilitation(s) et capacité(s) nécessaire(s) pour la signature et l'exécution dudit Contrat de Cession.

ARTICLE 11 HONORAIRES

Les honoraires et frais afférents à la modification des statuts sont à la charge de la Société.

ARTICLE 12 DROITS D'ENREGISTREMENT

12.1 Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le Contrat de Cession exprime l'intégralité du prix convenu.

12.2 Les Parties déclarent que la Société est à prépondérance immobilière.

12.3 En application des dispositions de l'article 674 du CGI, les droits de cession de droits sociaux représentent un droit minimum de 25 €, exigibles lors de l'enregistrement de la Cession devant intervenir dans le mois des présentes.

12.4 Le Cessionnaire supportera les droits d'enregistrement sur la Cession des Titres Cédés.

ARTICLE 13 DÉCLARATIONS SUR LES PLUS VALUES

13.1 Le Cédant reconnait et atteste que le rédacteur du Contrat de Cession l'a expressément informé des dispositions de l'article 150-0 A et suivants du Code Général des Impôts en matière de plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux.

13.2 Compte tenu de la valeur d'acquisition des parts cédées, la Cession entraine la constatation d'une plus-value nulle et ne donne pas lieu à imposition.

ARTICLE 14 DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE

Suivant les dispositions de l'article L 213-1 3° du Code de l'urbanisme, sont soumis au droit de préemption, les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les

Docusign Envelope ID: 8590339B-3FC5-856F-80C9-35897A9EDADB

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.

L'alinéa 3 ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

En conséquence de ce qui précède, la présente cession de Titres n'est pas concernée par le droit de préemption urbain, celle-ci n'entrainant pas la détention de la majorité des Titres de la Société par le Cessionnaire.

ARTICLE 15 URBANISME

15.1 Le Cessionnaire reconnaît qu'il a requis l'établissement de l'acte sans la production des renseignements d'urbanisme.

15.2 Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble appartenant à la Société à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, telles que l'existence d'un état de péril, renonçant à tous recours contre le Cédant ou le rédacteur des présentes.

ARTICLE 16 OPPOSABILITÉ - FORMALITÉS

16.1 La Cession sera rendue opposable à la Société, à la diligence et aux frais du Cessionnaire, par signification conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

16.2 Tous pouvoirs sont toutefois conférés au gérant, à l'effet tant de constater par un procès-verbal qui sera dressé par ses soins, le caractère définitif des modifications statutaires résultant de la Cession, lorsqu' un original du Contrat de Cession aura été déposé au siège social, que pour accomplir toutes formalités de publicité et autres qu'il y aura lieu.

16.3 La Cession sera rendue opposable aux tiers après l'accomplissement de la formalité ci-dessus et le dépôt au greffe du tribunal de commerce, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, des statuts de la Société modifiés.

ARTICLE 17 INTEGRALITE DE LA VOLONTE DES PARTIES

Le Contrat de Cession exprime l'intégralité de la volonté des Parties en ce qui concerne son objet et fait novation et se substitue à toutes propositions, déclarations, accords, conventions verbales ou écrites y afférentes.

ARTICLE 18 MODIFICATIONS

Toute modification du Contrat de Cession ne pourra se faire que d'un commun accord écrit des Parties constaté par un avenant.

ARTICLE 19 PROCESSUS DE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

19.1 En accord entre les Parties, les présentes ont été signées par la mise en œuvre d'un processus de signature électronique permettant de procéder à la manifestation du consentement de chaque signataire par l'apposition d'une signature électronique sur un document dématérialisé.

19.2 Chaque Partie déclare accepter que les présentes soient signées par l'intermédiaire de la plateforme de signature électronique Connective sur https://kelten.connective.eu/ et reconnait que l'utilisation de ce processus de signature électronique constitue un procédé

Docusign Envelope ID: 8590339B-3FC5-856F-80C9-35897A9EDADB

fiable d'identification garantissant le lien entre le signataire, la signature électronique et l'acte auquel elle s'attache en application de l'article 1367 du Code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

ARTICLE 20 TOLÉRANCE

20.1 Aucun fait de tolérance par l'une des Parties, même répété de l'infraction par une autre Partie de l'une quelconque des stipulations du Contrat de Cession ne saurait constituer une renonciation par ladite Partie lésée à l'une quelconque des stipulations du Contrat de Cession.

20.2 La renonciation par une Partie à l'un de ses droits aux termes du Contrat de Cession ne saurait constituer une renonciation à ses autres droits aux termes du Contrat de Cession.

20.3 Toute renonciation par l'une des Parties à l'un de ses droits aux termes du Contrat de Cession devra être notifiée par écrit aux autres Parties.

ARTICLE 21 CONCLUSION DU CONTRAT DE CESSION

Les Parties reconnaissent que le Contrat de Cession n'est pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil, c'est-à-dire un contrat qui comporte un ensemble de clauses non négociables, déterminées à l'avance par l'une des parties.

ARTICLE 22 RENONCIATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL

22.1 Chaque Partie déclare que les stipulations du Contrat de Cession ont été négociées de bonne foi et que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement des autres Parties ont été révélées.

22.2 Chaque Partie accepte de supporter le risque de l'apparition de tout changement de circonstance imprévisible à la date de conclusion du Contrat de Cession qui rendrait l'exécution de ses obligations au titre du Contrat de Cession excessivement onéreuse. Ainsi, les Parties, pleinement informés des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil, acceptent le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrit le Contrat de Cession, et renoncent à l'entièreté des droits découlant dudit article, et notamment à former une quelconque action et/ou demande en justice visant à renégocier et/ou à demander à la juridiction compétente de modifier ou de prononcer la résolution du Contrat de Cession sur le fondement de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 23 DROIT APPLICABLE

L'interprétation et la validité du Contrat de Cession seront régies par le Droit Français.

ARTICLE 24 DIFFÉREND - ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

24.1 En cas de litige survenant entre les Parties sur l'interprétation ou l'exécution du Contrat de Cession, et avant tout recours aux tribunaux compétents, les Parties s'efforceront de rechercher toutes les solutions amiables pour le règlement dudit litige, dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du litige par l'une des Parties aux autres Parties, la conciliation devant être formalisée par un écrit signé de toutes les Parties au litige.

24.2 Tous différends, réclamations ou procédures relatifs à l'existence, la validité ou l'exécution du Contrat de Cession ou de l'une quelconque de ses dispositions que les Parties ne pourront résoudre à l'amiable, seront soumis aux tribunaux compétents.

Docusign Envelope ID: 8590339B-3FC5-856F-80C9-35897A9EDADB

Signatures :

Signé électroniquement aux dates figurant sous chacune des signatures ci-après.

Catherine CHARRET

27 mai 2026 | 15:06 CEST

Signé par :
B24AC03D595446F...

Christine BRANDIN

27 mai 2026 | 20:36 CEST

Signé par :
Christine BRANDIN
ED77E114E10A49F...

Pour AB IMMO
Anthony BACHELET

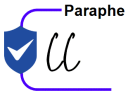
28 mai 2026 | 11:16 CEST

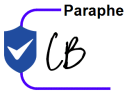
Signé par :
Anthony BACHELET
DC20CF98EB47477...

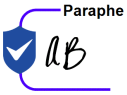
Docusign Envelope ID: 8590339B-3FC5-856F-80C9-35897A9EDADB

LISTE DES ANNEXES

Annexe 5 PV de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 28 octobre 2025







Docusign Envelope ID: 8590339B-3FC5-856F-80C9-35897A9EDADB

AB IMMO
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : Artaix (71110), 2927 route de Melay
911 800 985 RCS Mâcon

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 28 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq,
Le vingt-huit octobre,
A dix-huit heures trente,

Les associés de la Société AB IMMO, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, au siège social, sur convocation du gérant.

SONT PRÉSENTS :

- Anthony BACHELET, titulaire de ..... 99 parts sociales
- Catherine CHARRET, titulaire de.....1 part sociale

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Anthony BACHELET, gérant associé.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2025,
- Quitus de sa gestion à Anthony BACHELET, gérant,
- Affectation du résultat de l'exercice.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :
- L'inventaire et les comptes annuels arrêtés au 30 juin 2025,
- Le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président présente et commente les comptes de l'exercice écoulé.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

Docusign Envelope ID: 8590339B-3FC5-856F-80C9-35897A9EDADB

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2025, approuve lesdits comptes annuels dans les formes prévues à l'article 1856 du Code civil et 41 du décret du 3 juillet 1978, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

En conséquence, elle donne au gérant quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 30 juin 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

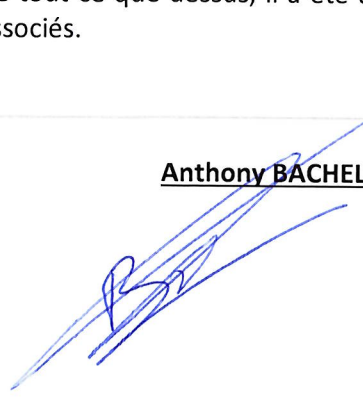
Conformément à la proposition du gérant, l'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2025 font apparaître un bénéfice de 4 379,57 euros, qu'elle décide d'affecter de la manière suivante :

- Au poste « Report à Nouveau »..... 4 379,57 euros
  dont le solde sera ainsi fixé à -6 171,30 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CLOTURE DE SÉANCE

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par les associés.

Anthony BACHELET	**Catherine CHARRET**