

**ACTE DE CESSIION DE PARTS SOCIALES
DE LA SOCIÉTÉ 3C IMMO**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Christophe CLAUDET,

Né le 24 août 1971 à Pontarlier (25),

De nationalité française,

Demeurant 1 chemin des Garnières - 70100 ANCIER,

Marié avec Madame Céline AUBRY, épouse CLAUDET, née le 6 juillet 1975 à Besançon (25), de nationalité française, sous le régime de la séparation de biens, célébrée à Chevigny-Saint-Sauveur (21), le 16 juin 2007,

ci-après dénommé le « **Cédant** »,
de première part,

ET

3C INVEST,

Société à responsabilité limitée au capital de 505 000 euros,

Dont le siège social est situé ZA Gray Sud - Rue Picard - 70100 GRAY,

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Vesoul sous le numéro 938 526 845,

Représentée par son Gérant, Monsieur Christophe CLAUDET, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le « **Cessionnaire** »,
de deuxième part,

Chaque soussigné étant ci-après dénommé individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

EN PRÉSENCE DE :

3C IMMO,

Société civile immobilière au capital de 10 000 euros,

Dont le siège social est situé 1 chemin des Garnières - 70100 ANCIER,

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Vesoul sous le numéro 835 234 568,

Représentée par son Cogérant, Monsieur Christophe CLAUDET, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **Société** »
de troisième part.



IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à Ancier du 1^{er} février 2018, il existe une société civile immobilière dénommée « 3C IMMO », au capital de 10 000 euros, divisé en 1 000 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège social est situé 1 chemin des Garnières - 70100 ANCIER, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Vesoul sous le numéro 835 234 568, pour une durée de 99 ans expirant le 8 février 2117.

La Société a pour objet principal l'acquisition, l'administration et l'exploitation, par tout moyen, bail, location ou autrement de tout bien immobilier dont elle est ou pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Les Gérants actuels de la Société sont Madame Céline CLAUDET et Monsieur Christophe CLAUDET, demeurant ensemble au 1 chemin des Garnières - 70100 ANCIER.

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

- Monsieur Christophe CLAUDET, huit cents parts sociales en pleine propriété, ci numérotées de 1 à 800,	800 parts
---	-----------

- Madame Céline CLAUDET, deux cents parts sociales en pleine propriété, ci numérotées de 801 à 1 000.	200 parts
---	-----------

Ainsi, le Cédant possède, dans le capital de cette Société, huit cents (800) parts sociales d'une valeur nominale de dix (10,00) euros chacune, représentant 80% du capital social et des droits de vote de la Société.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder sept cent quatre-vingt-dix-neuf (799) part sociales sur les huit cents (800) parts sociales qu'il détient (les « **Parts Sociales** ») au Cessionnaire, qui a manifesté le souhait de les acquérir (la « **Cession** »), et ce, selon les termes et conditions définis ci-après (l'« **Acte de Cession** »).



CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 - Définitions - interprétation

Pour l'application et la compréhension de l'Acte de Cession, les mots ou expressions commençant par une majuscule, inclus dans l'Acte de Cession (y compris en son Préambule) ont, aux fins des présentes, le sens qui leur est attribué lors de leur première occurrence.

Les termes et expressions utilisés au pluriel dans l'Acte de Cession (y compris en son Préambule) auront la même signification (sauf stipulation contraire) que lorsqu'ils sont utilisés au singulier et inversement.

Article 2 - Cession de Parts Sociales

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au Cessionnaire qui accepte, l'intégralité des Parts Sociales qu'il détient dans le capital social de la Société, soit sept cent quatre-vingt-dix-neuf (799) parts sociales d'une valeur nominale de dix (10,00) euros chacune et numérotées de 1 à 799.

Article 3 - Prix de Cession

La Cession est consentie et acceptée moyennant un prix d'un montant global, ferme et définitif de sept mille neuf cent quatre-vingt-dix (7 990,00) euros, soit dix (10,00) euros par Part Sociale (le « **Prix de Cession** »).

Le Cessionnaire procède, concomitamment à la signature de l'Acte de Cession, au paiement du Prix de Cession, ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance et décharge, sans réserve.

Article 4 - Agrément de la Cession

La Cession est soumise à agrément, conformément aux stipulations de l'article 13 des Statuts de la Société.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 13 avril 2026, la collectivité des associés a autorisé la Cession et a déclaré agréer le Cessionnaire en qualité de nouvel associé. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la Gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des Statuts, sous la condition suspensive de la réalisation de ladite Cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la Cession sur le registre des transferts, si les Statuts le prévoient, étant précisé que l'intervention de la Société à l'Acte de Cession vaut prise d'acte de la Cession.

Article 5 - Sort du contrat de crédit-bail immobilier

Pour les besoins des présentes, il est rappelé que la Société a conclu un contrat de crédit-bail immobilier (le « **Crédit-Bail** ») avec la société CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 64 399 232 euros, dont le siège social est situé 4 rue Gaillon - 75002 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 332 778 224 (le « **Crédit-Bailleur** »).

La Cession portant sur 79,90% du capital et des droits de vote de la Société, celle-ci a pour effet de modifier le contrôle de la Société, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Il a, par conséquent, été nécessaire d'obtenir l'accord du Crédit-Bailleur pour réaliser la Cession, lequel accord a été donné le 23 février 2026 (la « **Date d'Accord** ») sous les réserves et conditions énumérées ci-après :

Concernant les garanties du Crédit-Bail :

- nantissement du Crédit-Bail,
- cession des loyers de sous-location,
- assurance Décès-Invalidité temporaire au bénéfice du Cédant, pour un capital assuré de quatre cent trente-cinq mille trois cent quatre-vingt-dix (435 390,00) euros hors taxes.

Concernant les nouvelles garanties à souscrire dans le cadre de l'avenant au Crédit-Bail à régulariser :

- engagement du Cessionnaire de ne pas céder ses parts sociales, ne pas modifier la forme sociale de la Société, ne pas modifier le montant et la répartition du capital social de la Société sans l'accord préalable, exprès et par écrit du Crédit-Bailleur,
- caution personnelle, solidaire et indivise du Cédant et de Madame Céline CLAUDET, d'un montant de deux cent cinquante mille (250 000,00) euros, et ce pendant toute la durée du Crédit-Bail.

Le Crédit-Bail devra faire l'objet d'un avenant notarié constatant la régularisation du dispositif de garanties et ce dans un délai de trois (3) mois à compter de la Date d'Accord.

Article 6 - Propriété - Jouissance

Le Cessionnaire devient, à compter de ce jour, l'unique propriétaire des Parts Sociales et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à ces Parts Sociales, 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 ces Parts Sociales postérieurement à ce jour.

Article 7 - Remise de pièces

Le Cédant a remis au Cessionnaire, qui le reconnaît :

- la copie, certifiée conforme par la Gérance, des Statuts de la Société,
- la copie, certifiée conforme par la Gérance, du dernier bilan approuvé de la Société,
- un (1) exemplaire original du procès-verbal de l'Assemblée Générale statuant sur l'agrément de la Cession.

Article 8 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que les Parts Sociales sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la Société 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, que :

- 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
- ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 9 - Origine de propriété des Parts Sociales

Les Parts Sociales appartiennent en propre au Cédant pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Les Parts Sociales ne dépendant pas de la communauté de biens existant entre le Cédant et sa conjointe, l'intervention de cette dernière n'est pas nécessaire.

Article 10 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les Parts Sociales ont été créées en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.



Le Cédant 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 SIP VESOUL situé au 9 place du 11^e Chasseurs - BP 379 -70014 VESOUL ;
- le Prix de Cession est de dix (10,00) euros par Parts Sociales,
- le Prix d'Acquisition était de dix (10,00) euros par Parts Sociales.

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le Prix de Cession et le capital des charges qui peuvent ajouter au Prix de Cession ou sur une estimation des Parties si la valeur réelle est supérieure au Prix de Cession augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, il est précisé que la nature et le fondement de l'exonération de la plus-value de cession résulte du fait que le Prix De Cession étant égal au Prix d'Acquisition, la plus-value est égale à zéro (0,00) euro (CGI, art. 150 VG, III).

Le Cédant déclare, en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts, que :

- les Parts Sociales cédés ne sont pas afférentes à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- les Parts Sociale cédées ne confèrent pas au Cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;
- le Cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du Cédant par la Société.

Article 11 - Absence de plus-value

La Cession portant sur des parts sociales d'une société à prépondérance immobilière, la plus-value relève du régime des plus-values immobilières privées des articles 150 U et suivants du Code général des impôts.

Comme précisé supra, le Prix de Cession étant égal au Prix d'Acquisition, aucune plus-value immobilière n'est à déclarer. Ainsi, la déclaration 2048-M-SD ne sera pas déposée (article 150 VG, III du Code général des impôts) et elle ne sera pas reportée sur sa déclaration d'impôt sur le revenu.



Article 12 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La Cession sera mentionnée sur le registre des transferts, 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 13 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'Acte de Cession exprime l'intégralité du Prix de Cession convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 14 - Frais

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

Article 15 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le Prix de Cession, ainsi que les charges et conditions de la Cession ; et
- donner décharge, pure et simple, entière et définitive, au rédacteur de l'Acte de Cession, reconnaissant que l'Acte de Cession 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 de l'Acte de Cession.

Article 16 - Election de domicile

Toute notification ou communication au titre de l'Acte de Cession sera valablement effectuée si elle est envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et adressée à la demeure de chacune des Parties indiquée en tête des présentes.

Toute modification de l'adresse de l'une des Parties devra être notifiée à l'autre Partie dans les mêmes conditions.

Toute notification sera considérée comme reçue à la date figurant sur le tampon apposé par les services postaux sur l'avis de réception ou, à défaut de réception, à la date de première présentation par les services postaux.

Article 17 - Divisibilité des clauses

La nullité, l'illicéité, l'inapplicabilité ou l'inopposabilité d'une clause quelconque de l'Acte de Cession ne saurait entraîner la nullité, l'illicéité, l'inapplicabilité ou l'inopposabilité des autres clauses de l'Acte de Cession.

Les Parties s'engagent à mener de bonne foi des négociations afin de remplacer la clause nulle, illicite, inapplicable ou inopposable par des stipulations valides, licites, applicables ou opposables qui auront un effet aussi proche que possible de celui de la clause nulle, illicite, inapplicable ou inopposable.

Aucune des Parties ne pourra réclamer de dommages-intérêts du fait d'une telle nullité, illicéité, inapplicabilité ou inopposabilité.

Article 18 - Indivisibilité - Unicité

L'Acte de Cession constitue l'intégralité de l'accord des Parties aux présentes à l'égard de ce qui en est l'objet et ce, conjointement avec son Préambule et ses éventuelles annexes.

Les Parties reconnaissent, également, que les intitulés des articles, sous-articles, paragraphes et éventuelles annexes de l'Acte de Cession ont été insérés pour en faciliter la lecture. Ces derniers n'ont pas de portée juridique et ne peuvent servir à interpréter l'Acte de Cession.

Article 19 - Droit applicable - litiges

L'Acte de Cession est régi et sera interprété conformément au Droit français.

Tout litige relatif à son interprétation, son exécution ou sa rupture fera préalablement l'objet d'une tentative de résolution à l'amiable.

En cas de désaccord persistant, les différends seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de Vesoul.



Fait à Ancier,
Le 22 avril 2026,
En six (6) exemplaires originaux,

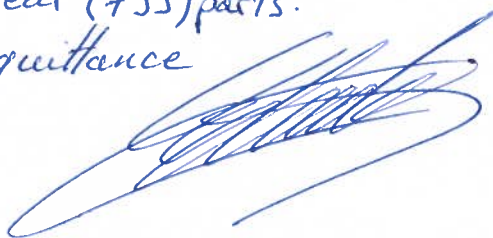
Le Cédant

Christophe CLAUDET

Signature précédée de la mention

« Lu et approuvé. Bon pour la Cession de sept cent quatre-vingt-dix-neuf (799) parts. Bon pour quittance. »

*Lu et approuvé. Bon pour la cession de sept cent quatre vingt dix neuf (799) parts.
Bon pour quittance*



Le Cessionnaire

3C INVEST

Représentée par Christophe CLAUDET

Signature précédée de la mention

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

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession



La Société

3C IMMO

Représentée par Christophe CLAUDET



Cadre réservé à l'enregistrement :

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

Le 11/05/2026 Dossier 2026 00008240, référence 7004P31 2026 A 00369

Enregistrement : 400 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Quatre cents Euros

Montant reçu : Quatre cents Euros

Laurent GUENOT
Contrôleur
des Finances Publiques

COPIE