

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **Madame Anne-Bénédicte RIBON**

Née le 14 février 1970 à SAINT-ETIENNE (42000),

De nationalité Française,

Demeurant 1034 Route de la Croix de Chatanay à VAUGNERAY (69670),

Mariée à Monsieur Denis RIBON à la mairie de SAINT-ANDEOL-DE-BERG (07170), le 14 juin 1997 sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Benoit RENAUD, Notaire à LUNEVILLE (54300), le 5 juin 1997.

DE PREMIERE PART

Ci-après dénommée la « Cédante »

ET

- **La société ARDECHIO,**

Société par Actions Simplifiée au capital de 9.716 euros,

Dont le siège social est situé 1034 Route de la Croix de Chatanay à VAUGNERAY, (69670),

Immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 807 974 308,

Représentée par Monsieur Denis RIBON, son Président,

DE DEUXIEME PART

Ci-après dénommée la « Cessionnaire »

APRÈS AVOIR RAPPELÉ QUE :

Suivant acte sous seing privé en date du 14 novembre 2018, il a été constitué une société civile immobilière, dénommée « **40 HERRIOT** », dont le siège était préalablement situé LYON (69001), 40 rue du Président Edouard Herriot, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 844 108 357 (ci-après la « Société »).

Les statuts de la société ont été régulièrement enregistrés, publiés et déposés au Registre du Commerce de LYON.

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- « *L'acquisition, la détention, la gestion, l'administration, l'exploitation, la mise en valeur, la location, et, à titre exceptionnel, la vente, de biens et droits immobiliers de*

tous immeubles bâtis ou non bâtis, parts de société d'attribution, dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction ou d'échange ou par tout autre moyen et également de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question.

- *La propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions de parts, contrat de capitalisation, d'actions, organismes de placement collectif en valeurs mobilières, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général.*
- *Il est expressément précisé que la société pourra, à titre occasionnel et gratuit, donner en garantie sous toute forme un ou plusieurs actifs, immobiliers, et/ou mobiliers, de la société, ou le cas échéant se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés ayant pour objet le financement de l'acquisition de parts sociales de la société.*
- *Et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil ».*

A ce jour, le capital social de la Société est réparti comme suit entre les associés :

ASSOCIES	PARTS EN NUE PROPRIETE	PARTS EN USUFRUIT	PARTS EN PLEINE PROPRIETE
La société BEJAC Représentée par son Président M. Cyril BESSAUD			1.200
La société ETROPAL Représentée par son Gérant M. Philippe LAPORTE			1.200
Madame Christelle GEOFFRAY			1.200
Monsieur Simon FORTIER			1.200
Madame Françoise LAPORTE			1.200
La Société MÉMAU			1.200
Monsieur Dominique MERGEY		1.200	
Monsieur Arnaud MERGEY	1.200		
Madame Anne-Bénédicte RIBON			1.200
TOTAL	1.200	1.200	8.400

Les parts ci-dessous sont représentatives d'apports en numéraire. Il est précisé que les parts sont entièrement libérées à ce jour.

IV / Siège social

Le siège de la société est actuellement fixé au 17 allée des cerisiers à LA TOUR DE SALVAGNY (69890).

V / Gérance

La gérance est confiée à Monsieur Mathieu TERRADE et à Monsieur Philippe LAPORTE qui exercent leurs fonctions sans limitation de durée.

VI / Acte de propriété

La société civile immobilière "40 HERRIOT" est propriétaire :

1/ Dans un ensemble immobilier situé à LYON (69001), 40 Rue du Président Edouard Herriot, 22 rue Longue, figurant ainsi au cadastre de :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AV	96	22 rue Longue	00ha 06a 10ca

- un local professionnel sis au 2eme étage, d'une superficie de 127 m² lui appartenant pour l'avoir acquis de la Société SCI DU GENTU, société civile immobilière au capital de 1.000 € dont le siège est à LYON (69001), 40 rue Président Edouard Herriot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 877 108 357 suivant acte authentique, reçu par Maître Agnès MULLER, Notaire à PONT-DE-CHERUY, avec la participation de Maître Steve CHAPOLARD, Notaire à LYON, en date du 28 février 2022.

2/ Dans un ensemble immobilier situé à LYON (69001), 40 Rue du Président Edouard Herriot, 22 rue Longue, figurant ainsi au cadastre de :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AV	96	22 rue Longue	00ha 06a 10ca

- un local professionnel sis au 3eme étage d'une superficie de 132,90 m², lui appartenant pour l'avoir acquis de la société PHARE IMMO, société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège est à LYON (69001), 4 rue Royale, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 819 440 298, suivant acte authentique, reçu par Maître Alexandre THUREL, Notaire à LYON (69003), en date du 13 décembre 2018.

VI / Date de clôture

La Société a un exercice social qui commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

VII / Régime fiscal d'imposition des résultats

La Société a régulièrement opté pour l'imposition de ses résultats à l'impôt sur les sociétés.

Madame Anne-Bénédicte RIBON a fait part de sa volonté de céder les titres qu'elle détient au capital de la Société. La société ARDECHIO, prise en la personne de sa représentante légale, s'est montrée favorable au rachat desdits titres.

Par décisions unanimes des associés en date du 21 avril 2026 et conformément aux stipulations de l'article 11 des statuts de la Société, la collectivité des associés a agréé la future Cessionnaire en qualité de nouvel associé de la Société.

Le présent acte de cession a pour objet d'arrêter les modalités de l'accord des Parties.

ONT DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CESSIION DE MADAME ANNE-BENEDICTE RIBON A LA SOCIETE ARDECHIO – PRIX

Madame Anne-Bénédicte RIBON, vend, cède et transporte par les présentes à la société ARDECHIO qui accepte de les acquérir, la pleine propriété de MILLE DEUX CENTS (1.200) parts sociales qu'elle possède dans la société SCI 40 HERRIOT, portant les numéros 5601 à 6400 et 9.201 à 9.600, moyennant la somme globale nette et forfaitaire de **CENT QUARANTE ET UN MILLE SIX CENT TRENTE-SIX EUROS (141.636 €)**.

Le prix stipulé ci-dessus est payé comptant, en un seul versement sans intérêt ce jour par virement bancaire irrévocable sur le compte dont le RIB a été communiqué au préalable par la Cédante à la Cessionnaire, ainsi que Madame Anne-Bénédicte RIBON en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Le Cessionnaire déclare que le prix des présentes cessions a été payé avec des fonds ayant le caractère de biens qui lui sont propres.

Il fait cette déclaration en application des dispositions de l'article 1434 du Code civil, afin que, attendu l'origine des deniers, les parts sociales qui lui sont cédées lui restent propres par l'effet de la subrogation réelle prévue à l'article 1406 alinéa 2 du Code civil.

ARTICLE 2 – PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

La société ARDECHIO, Cessionnaire, sera propriétaire des parts cédées et en aura la jouissance à effet de la date de signature des présentes.

À compter de la même date, elle exercera tous droits et actions et sera tenue de toutes les charges et obligations résultant de la possession desdites parts.

La Cessionnaire déclare parfaitement connaître les statuts de la Société et les accepter dans tous leurs termes et stipulations.

Elle déclare parfaitement connaître la situation financière de ladite Société dont elle a inventorié l'actif et le passif et n'avoir aucune observation à faire à ce sujet.

Il est fait observer qu'il n'a été délivré aucun titre et que la propriété des parts résulte uniquement de son inscription dans la comptabilité de la société.

Les présentes seront enregistrées.

ARTICLE 3 – DECLARATION DE LA CEDANTE

La Cédante déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la société 40 HERRIOT 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.

La Cédante et la 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.

La Cédante déclare en outre qu'à sa connaissance :

- il n'existe aucun nantissement, privilège, hypothèque ou droit quelconque au profit de tiers sur les actifs de la Société ;
- il n'existe aucun procès, poursuite ou réclamation en cours ou de situations précontentieuses de quelque nature que ce soit qui concerneraient la société 40 HERRIOT, son activité, ses actifs ;
- la société 40 HERRIOT n'est responsable d'aucune violation de dispositions législatives, réglementaires, de décisions juridictionnelles, prescriptions ou contrats et subventions.
- en cas de révélation de dettes ou procédures non déclarées, notamment celles pouvant résulter d'un contrôle fiscal, le Cessionnaire devra en informer la Cédante, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai permettant à ce dernier de défendre ses intérêts.
- le Cessionnaire s'interdit en pareil cas de composer, transiger, recourir à un arbitrage sur les questions pouvant mettre en cause la responsabilité de la Cédante au titre de la présente garantie sans avoir préalablement obtenu l'accord de ce dernier.

ARTICLE 4- REMBOURSEMENT DES COMPTES COURANT D'ASSOCIES

Les Parties reconnaissent qu'à la date de signature du présent acte de cession, le compte courant d'associé ouvert au nom de Madame Anne-Bénédicte RIBON, Cédante, dans les livres de la Société présente à ce jour un solde débiteur d'un montant de **DIX NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS (19.988 €)**, que Madame RIBON reconnaitre devoir intégralement à la Société.

Madame RIBON s'engage irrévocablement à rembourser à la Société l'intégralité de ce solde susmentionnée, au plus tard dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature des présentes.

Le remboursement sera effectué par virement irrévocable sur le compte bancaire de la Société dont le RIB a été communiqué au préalable par la Société à Madame RIBON.

Les parties conviennent que ce remboursement est indépendant de la cession des titres objet des présentes.

La Cessionnaire déclare être parfaitement informé de l'existence de ce compte courant débiteur et de l'engagement de remboursement souscrit par Madame RIBON.

ARTICLE 5 - OPPOSABILITE DE LA CESSION

Conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts de la Société, la cession de parts sociales ne sera valablement opposable à la Société qu'après inscription sur le registre des cessions de parts tenu au siège social.

ARTICLE 6 - FRAIS ET DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

La Cédante déclare que la société 40 HERRIOT n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

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 le SIE DE CALUIRE 1 RUE CLAUDE BAUDRAND à CALUIRE ET CUIRE (69300) ;

- que le prix de cession est de 118,03 euros par part cédée,

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.

En l'espèce, les droits d'enregistrement résultant desdites cessions seront donc calculés comme suit, pour un prix global de **CENT QUARANTE ET UN MILLE SIX CENT TRENTE-SIX EUROS (141.636 €)** :

Cession de MILLE DEUX CENT (1.200) parts sociales de la Société par la Cédante au Cessionnaire :

Calcul des droits d'enregistrement : $0.05 \times 141.636 \text{ €} = 7.081,80 \text{ €}$

Droits d'enregistrement dus = 7.082€

Les droits d'enregistrement seront pris en charge par la Cessionnaire qui s'y oblige.

La Cédante déclare en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts :

- que les droits sociaux cédés ne sont pas afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;
- que les participations 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 ;
- que le Cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès de la Cédante par la personne morale dont les titres sont cédés.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

- que la société dont les parts sont cédées n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- que les participations 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 CGI ;
- que la Cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès de la Cédante par cette personne morale.

Les frais et droits relatifs à l'établissement des présentes seront à la charge de la Cessionnaire qui s'y oblige.

ARTICLE 8 – LITIGES

Tout différend né entre les Parties au sujet de l'interprétation du présent acte, sa validité, son application, son exécution ou son inexécution, sera réglé conformément aux dispositions statutaires de la Société 40 HERRIOT concernant le règlement des litiges.

ARTICLE 9 - ÉLÈCTION DE DOMICILE– AFFIRMATION DE SINCERITE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Le rédacteur des présentes a informé les parties qui le reconnaissent des sanctions applicables aux insuffisances de prix ainsi qu'aux fausses affirmations de sincérité.

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 convenu

Les soussignés affirment sur l'honneur n'avoir passé aucune contrelettre ni avenant relatifs au présent contrat.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application de l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et que le procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

Le présent acte est signé par voie électronique, sous l'égide de DocuSign, tiers de confiance titulaire des certifications eIDAS et ETSI et du Visa de sécurité délivré par l'ANSSI, dont la plateforme permet la remise d'un exemplaire numérique des présentes à chacune des Parties.

Les soussignés :

- Déclarent avoir été informés par le rédacteur des présentes des dispositions légales et réglementaires relatives à l'écrit et à la signature électronique, notamment des articles 1366 et 1367 du Code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017,
- Déclarent que le processus d'établissement du présent acte sous forme électronique garantit que ledit acte est établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et que la signature électronique utilisée consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre les signataires, la signature électronique, et l'acte auquel elle s'attache, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil ;
- Reconnassent que la responsabilité du rédacteur des présentes ne saurait être engagée au titre (1) du choix de recourir à l'établissement et à la signature des présentes sous la forme électronique, (2) du choix de la plateforme (DocuSign) et des processus d'établissement et de signature de l'acte utilisés, et, (3) plus généralement, de toute contestation relative à la force probante du présent écrit électronique ou à la validité et la force probante des signatures y apposées.

Les présentes feront foi de l'écriture et de la signature des soussignés, tant à leur égard qu'à ceux de leurs héritiers ou ayants cause.

RÉGULARISÉ PAR VOIE DE SIGNATURES ÉLECTRONIQUES

SUIVENT LES SIGNATURES

SIGNATAIRES	SIGNATURES
Madame Anne-Bénédicte RIBON	DocuSigned by: Anne-Bénédicte Ribon 42EFF14A5D0C4D5... 22 avril 2026
La société ARDECHIO, Représentée par M. Denis RIBON	DocuSigned by: Denis Ribon 6BAEDAB5A4314A0... 22 avril 2026