

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **FDJ**,
Société par actions simplifiée au capital de 2 000 euros,
Siège social 7 Rue des Carrières 26400 ALLEX,
830 493 912 RCS ROMANS,
Représentée par M. Philippe DEYGAS ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

ci-après dénommées « **le Cédant** »,
d'une part,

ET

La société **A5P**,
Société à responsabilité limitée au capital de 12 747 300 euros,
Siège social 58 rue de Monceau, CS 48756 – 75380 PARIS CEDEX 08
492 491 048 RCS PARIS,
Représentée par son gérant, Monsieur Jérôme ANDRE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

ci-après dénommée « **le Cessionnaire** »,
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à RAMATUELLE du 27 juin 2017, il existe une société civile immobilière dénommée BRON BASTIE, au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 58 RUE DE MONCEAU CS 48756, 75380 PARIS CEDEX 08, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 831 078 472 RCS PARIS pour une durée de 99 ans expirant le 23 juillet 2116.

La société BRON BASTIE a pour objet principal :

- L'acquisition de tous terrains, l'exploitation et la mise en valeur de ces terrains pour l'édification de tous immeubles et l'exploitation par bail ou autrement de ces constructions qui resteront la propriété de la Société,
- L'acquisition de tous immeubles bâtis, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Jérôme ANDRE, demeurant 205 Chemin de l'Allard 26120 MONTVENDRE.

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

La société A5P, huit cent quatre-vingt-dix-neuf parts sociales en pleine propriété, ci	899 parts
La société SC JEROME ANDRE, une part sociale en pleine propriété, ci	1 parts
La société FDJ, cent parts sociales en pleine propriété, ci	100 parts

Le Cédant possède dans cette Société cent parts sociales de 1 euro chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder ses parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, la société FDJ cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société A5P qui accepte, cent (100) parts sociales de 1 euro, soit la totalité des parts lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société A5P devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, 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.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter du jour de la cession au titre du dernier exercice clos.

Article 3 - Remise de pièces

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT euros (100 €), soit un euro (1 €) par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour au Cédant par le Cessionnaire, ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance et décharge, sans réserve.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 17 février 2026, la collectivité des associés a autorisé et agréé la présente cession.

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.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant 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 BRON BASTIE n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,

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

Article 7 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société BRON BASTIE n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que le prix de cession est de 1 euro par part cédée,

- que le prix d'acquisition était de 1 euro par part,

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

Le cédant 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 du cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.
- 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 ;

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

Article 8 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de la déclaration de plus-value professionnelle dont il serait redevable le cas échéant au titre de la présente cession, ceci sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des différentes obligations auxquelles il est soumis au titre de la présente cession.

Article 9 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente 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 10 - Affirmation de sincérité

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

Article 11 - Frais

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

Article 12 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Fait à VALENCE
Le 17 février 2026
En cinq (5) exemplaires originaux

Le Cédant

La société FDJ

Représentée par M. Philippe DEYGAS

Lu et approuvé. Bon pour la cession de cent (100) parts. Bon pour quittance.

Lu et approuvé. Bon pour la cession de cent (100) parts. Bon pour quittance.

Signé par :

Philippe DEYGAS
B3039D539F7843F...

Le Cessionnaire

La société A5P

Représentée par M. Jérôme ANDRE

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession.

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession.

DocuSigned by:

Jérôme ANDRE
EB4C3F18FA3A4D1...

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

Le 03/04/2026 Dossier 2026 00013317, référence 2604P01 2026 A 00719
Enregistrement : 25 € Penalités : 3 €
Total liquidé : Vingt-huit Euros
Montant reçu : Vingt-huit Euros