

ACTE SOUS SIGNATURE PRIVÉE CONTRESIGNÉ PAR AVOCAT

CESSION DE PARTS SOCIALES

Société 36 RUE ERNEST RENAN – 104 025 903 RCS ST BRIEUC

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- La Société SC AURCA,

Société civile au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à SAINT BRIEUC (22000) – 3-5 Rue Saint Guillaume,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT-BRIEUC sous le numéro 917 819 815,
représentée par Monsieur Michele AURELI et Madame Margot CADOUDAL, en qualité de Cogérants,

ci-après dénommée "**la Cédante**",
d'une part,

ET

- La société CAPA,

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 155 511,25 euros,
ayant son siège social à PARIS (75002) – 12 Rue Vivienne,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 414 582 981,
représentée par Monsieur Gilles CADOUDAL-CLERICE, son Président,

ci-après dénommées "**la Cessionnaire**",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous signature privée électronique en date du 15 et 17 avril 2026, il existe une société civile de construction vente, dénommée 36 RUE ERNEST RENAN au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, dont le siège se situe 3-5 Rue Saint Guillaume- 22000- SAINT-BRIEUC, et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT BRIEUC sous le numéro 104 025 903, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans expirant le 22 avril 2125.

La société 36 RUE ERNEST RENAN a pour objet principal :

La société a pour objet :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains, immeubles ou ensemble immobilier, la démolition totale ou partielle des constructions existantes, afin de procéder à l'édification d'un ou plusieurs immeubles situés sur la commune de PERROS GUIREC (22700) ;
- la vente, en totalité ou par fractions, des immeubles construits, avant ou après leur achèvement ;
- accessoirement, la location totale ou partielle des immeubles ;

- et généralement toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En vertu des dispositions de l'article L. 211-1 dudit code, les immeubles construits ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

Pour la réalisation de cet objet ou faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment, acquisition, construction, souscription d'emprunt, constitution d'hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Le gérant actuel de ladite Société est la société H&C PARTNERS, dont le siège se situe à SAINT BRIEUC (22000) – 3-5 Rue Saint Guillaume.

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

- | | |
|---|-----------|
| - La société SC AURCA,
Neuf cents parts sociales en pleine propriété,
numérotées de 1 à 900 | 900 parts |
| - La société H&C PARTNERS,
cent parts sociales en pleine propriété, ci
numérotées 901 à 1 000 | 100 parts |

La Cédante possède dans cette Société NEUF CENTS (900) parts sociales de 1 euro chacune.

La Cédante a manifesté son souhait de céder QUATRE-CENT-SOIXANTE (460) parts sociale numérotées 1 à 460 à la Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'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 SC AURCA cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- **à la Société CAPA** qui accepte, **QUATRE-CENT-SOIXANTE (460) parts sociales** de 1 euro, numérotées de 1 à 460 inclus, sur les 900 parts lui appartenant dans la Société ;

Article 2 - Propriété - Jouissance

La Société CAPA devient 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.

La Cessionnaire se conforme à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont elles déclarent avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associées. Elle jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, la Cessionnaire aura seule droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter de ce jour.

Article 3 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE-CENT-SOIXANTE (460) EUROS.

Article 4 – Paiement du prix

Les parts cédées n'étant pas libérées, la Cédante renonce à percevoir le prix de cession et la Cessionnaire accepte de se substituer à la Cédante pour la libération de l'intégralité de sa valeur nominale. Le prix global de cession, soit la somme de QUATRE-CENT-SOIXANTE (460) EUROS, est par conséquent payé par compensation avec la dette de libération du capital social à la charge de la Cédante, à savoir la somme de QUATRE-CENT-SOIXANTE (460) EUROS, laquelle sera versée par la société CAPA à la Société 36 RUE ERNEST RENAN, au titre de la libération du capital social attaché aux parts cédées en fonction des besoins de la Société, dans un délai de 8 jours sur appel de la gérance.

Article 5 - Agrément de la cession

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

Aux termes de décisions unanimes des associés en date de ce jour, la collectivité des associés (i) a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la société CAPA, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée, et (ii) a accepté la substitution de la Cessionnaire à la Cédante pour la libération du capital social et que le prix de cession sera réglé par compensation avec l'obligation de libération des parts sociales à due concurrence.

Les associés ont décidé la modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention des cessions sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

Article 6 - Déclarations de la Cédante et de la Cessionnaire

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 36 RUE ERNEST RENAN 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, chacune en ce qui la concerne :

- qu'elles ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'elles ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 7 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées appartiennent à la Cédante pour les avoir souscrites à la constitution de la Société, le 15 et 17 avril 2026.

Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

La Cédante déclare que la société 36 RUE ERNEST RENAN 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.

Elle précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclarent 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 elle dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est LE SERVICE IMPOTS DES ENTREPRISES - 4 Rue Abbé Garnier - CS 62123 - 22000 SAINT BRIEUC ;

- que le prix de cession est de UN (1) EURO par part cédée,

- que le prix de souscription au capital était de UN (1) EURO par part,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent s'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 conséquence, la valeur des droits d'enregistrement sera la suivante :

- **Droit d'enregistrement à acquitter pour la cession de SC AURCA à CAPA :**

460 euros x 5% = 23 euros

Par conséquent, il sera perçu un droit minimum de 25 €

Soit un total de droit d'enregistrement de 25 euros à acquitter par la Société CAPA.

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, directement ou indirectement, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;

- que la cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagée à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.

Article 9 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence de la 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 – Élection de domicile

Les parties font élection de domicile :

- en ce qui concerne la cédante, à son siège social indiqué en tête des présentes ;
- en ce qui concerne la cessionnaire, à son siège social indiqué en tête des présentes.

Article 13 – Litige - conciliation

En cas de litige, les parties s'obligent à tenter de se concilier préalablement à toute action en justice.

A cette fin, la partie demanderesse devra notifier les éléments du litige à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception tout en proposant le nom d'un conciliateur.

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le nom d'un conciliateur ou si ce dernier n'accepte pas sa mission dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la lettre visée à l'alinéa précédent, la partie la plus diligente pourra demander la désignation d'un conciliateur au Président du Tribunal compétent statuant en la forme des référés.

Article 14- Acte Électronique d'Avocats

Le présent acte est un acte d'avocat numérique signé via une plate-forme informatique sécurisée dédiée dénommée e-Acte, mise en place par le Conseil national des barreaux hébergée à l'adresse www.e-barreau.fr. Cette procédure est prévue par les articles 1366, 1367 et 1174 du Code civil. En conséquence, l'acte dûment signé fera l'objet d'une conservation numérique, par le Cabinet d'avocats rédacteur et par le système professionnel collectif de conservation numérique mis en place par le Conseil National des Barreaux, dont l'avocat rédacteur est chargé de faire le dépôt.

Des copies du présent acte pourront être délivrées à chaque Partie par l'avocat rédacteur, de même des copies pourront aussi être délivrées aux ayant-droit ou ayant-cause de chaque partie sur justification de leur qualité. Des copies du présent acte pourront être délivrées par les institutions professionnelles chargées de la conservation collective uniquement dans les cas et selon les conditions fixées par ces institutions.

Un exemplaire de l'acte d'avocat électronique est gardé à disposition des utilisateurs sur la plateforme en ligne pendant six (6) mois, délai au-delà duquel l'espace personnel y afférent sera désactivé. Un système d'archivage électronique a été mis en place par le CNB et permet d'assurer une conservation sécurisée de l'acte d'avocat électronique et des données y afférentes en conformité avec la norme Afnor NF Z42-013 pour une durée minimale de cinq (5) ans.

En tout état de cause, chacun des Parties déclare et confirme qu'il a été et est conseillé par son propre avocat, indépendamment du fait que seul l'Avocat Rédacteur intervient à la présente procédure de signature électronique.

De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties sont convenues de signer électroniquement le Contrat par le biais du service www.e-barreau.fr, chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du Contrat par le service www.e-barreau.fr.

* * * *

Sur six (6) pages hors page de signature

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
SAINT-BRIEUC

Le 31/07/2026 Dossier 2026 00043724, référence 2204P01 2026 A 02658

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros



Acte d'Avocat électronique

Identifiant unique de l'Acte : 20260728143649-jbLvPvn7Pj6726RQL

Type d'acte : Droit des sociétés

Nombre de page(s) signée(s) au total : 7 dont 1 page(s) de signature

Scellé par le Conseil National des Barreaux
Le 28/07/2026 à 15:18 CEST

serialNumber 39B4

Signé par Michele AURELI
En représentation de SC AURCA
Le 28/07/2026 à 15:27 CEST
serialNumber 11B4909

Signé par Gilles CADOU DAL-CLERICE
En représentation de CAPA
Le 29/07/2026 à 10:22 CEST
serialNumber 11B6C3B

Contre-signé par Me Christelle HENRY
Le 29/07/2026 à 10:46 CEST

serialNumber 7E2612A1D19702F13D383C4163880714

Document original électronique sécurisé et signé sur le service eActe du Conseil National des Barreaux
sous le contrôle d'avocats inscrits à un Barreau Français

