Docusign Envelope ID: 65923ADB-B051-4D0F-ADDA-4F3D2576BF58

CESSION DE PARTS SOCIALES

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT BORDEAUX
Le 30/01/2026 Dossier 2026 00004870, référence 3304P61 2026 A 02056
Enregistrement : 1974 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Mille neuf cent soixante-quatorze Euros
Montant reçu : Mille neuf cent soixante-quatorze Euros

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Jérôme NAKACHE,

Né le 23 juillet 1965 à CENON,
De nationalité française,
Demeurant [redacted]
Epoux de Madame Claire d'HENNEZEL DE FRANCOGNEY, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître MIRIEU de LABARRE, notaire à BORDEAUX, le 1er juillet 1997, préalablement à leur union, célébrée à la mairie de BORDEAUX (33), le 15 juillet 1997,

ci-après dénommé le "Cédant",
d'une part,

ET :

La société AC PIERRE QUENAUDON,

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000,00 euros, ayant son siège social 14 rue de Caulet, 33000 BORDEAUX, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 824 491 385,
Représentée par Monsieur Pierre QUENAUDON, en qualité de Gérant,

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 BORDEAUX du 19 juin 2006, enregistré le 05 juillet 2006 au Service des Impôts de BORDEAUX NORD-EST, bordereau 368/21, il existe une société civile immobilière dénommée BURODOC, au capital de 105 000,00 euros, divisé en 105 000 parts d'1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 68 Quai de Paludate, 33800 BORDEAUX, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 490 975 372 pour une durée de 90 ans.

Docusign Envelope ID: 65923ADB-B051-4D0F-ADDA-4F3D2576BF58

La société BURODOC a pour objet principal l'acquisition, l'administration, la construction, la gestion par location ou autrement de tous immeubles, parties d'immeubles, et biens immobiliers ; 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.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Jérôme NAKACHE, demeurant 91 Avenue Anatole France, 33110 LE BOUSCAT.

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

La société AC HUBERT MASSIE,.....7 000 parts

La société AC JEAN-PHILIPPE SEGUIN, ...7 000 parts

La société AC NICOLAS RAFFALOVICH, ...5 000 parts

Monsieur Jean-Yves BEAUPIGNY,.....4 parts

La société BLACK FIVE, ...12 000 parts

Monsieur Philippe CHOLLET, ...5 000 parts

La société FINANCIÈRE 4R,.....5 000 parts

La société FINANCIERE PATRIN,.....23 000 parts

L'indivision LAFON,.....5 000 parts
composée de :

. Monsieur Olivier LAFON, titulaire de la ½ indivise en pleine propriété des 5 000 parts sociales et de la ½ indivise en usufruit desdites 5 000 parts sociales,

. Monsieur Valentin LAFON, titulaire d'¼ indivis en nue-propriété de 5 000 parts sociales,

. Monsieur Tristan LAFON, titulaire d'¼ indivis en nue-propriété de 5 000 parts sociales.

Monsieur Jérôme NAKACHE,.....16 000 parts

Madame Marine PATRIN, ...10 000 parts

La société AC BENOIT BRUNEAU, ...9 996 parts

Le Cédant a manifesté son souhait de céder lesdites 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, Monsieur Jérôme NAKACHE cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société AC PIERRE QUENAUDON, qui accepte, CINQ MILLE DEUX CENT

Docusign Envelope ID: 65923ADB-B051-4D0F-ADDA-4F3D2576BF58

CINQUANTE (5 250) parts sociales d'une valeur nominale d'1,00 euro numérotées de 53 001 à 58 250 inclus, lui appartenant dans la Société.

ARTICLE 2 - PROPRIETE - JOUISSANCE

La société AC PIERRE QUENAUDON 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.

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour.

ARTICLE 3 - REMISE DE PIECES

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 TRENTE-NEUF MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (39 480,00 €),

Soit SEPT EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (7,52 €) par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte bancaire du Cédant.

Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire, sous réserve de bon encaissement.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 5 - CESSION DE CREANCE - COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Le Cédant cède au Cessionnaire qui accepte la créance ci-dessous désignée dans les conditions ci-après relatées.

La présente cession de créance est régie par les articles 1321 à 1326 du Code civil.

Docusign Envelope ID: 65923ADB-B051-4D0F-ADDA-4F3D2576BF58

Le Cédant est inscrit dans les comptes de la Société comme détenant un compte courant d'un montant global, arrêté ce jour, de QUATORZE MILLE CINQ CENT TRENTE-HUIT EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (14 538,48 €).

Par les présentes, le Cédant cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice au Cessionnaire, qui accepte, une partie de sa créance contre la Société, au titre du compte courant sus-énoncé, représentant la quote-part attachée aux parts sociales objet de la présente cession de parts, soit une créance d'un montant de QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (4 770,44 €).

Cette cession de créance a lieu moyennant le prix forfaitaire de QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (4 770,44 €).

Le montant de la créance ainsi cédée s'ajoutera au prix de cession des parts sociales.

Le Cédant et le Cessionnaire conviennent ensemble que la cession du compte courant d'associé du Cédant est indivisible de la cession des parts qu'il détient.

Le montant de la créance a été payé comptant en totalité par le Cessionnaire au Cédant, au moyen d'un virement bancaire effectué sur le compte du Cédant.

Le Cédant reconnaît ce paiement et en donne quittance au Cessionnaire, sous réserve de bon encaissement.

DONT QUITTANCE

Le Cessionnaire dispose à compter de ce jour de la créance ainsi cédée. À cet effet, le Cédant subroge le Cessionnaire dans tous les droits et actions résultant de sa qualité de créancier.

Conformément aux dispositions de l'article 1324 du Code civil, la présente cession de créance n'aura pas à être notifiée à la Société, cette dernière y ayant préalablement consenti par le biais de la décision unanime des associés en date du 22 janvier 2026.

ARTICLE 6 - AGREMENT DE LA CESSION

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 12 janvier 2026, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la société AC PIERRE QUENAUDON, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée.

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 son opposabilité à la Société.

Docusign Envelope ID: 65923ADB-B051-4D0F-ADDA-4F3D2576BF58

ARTICLE 7 - DECLARATIONS DU CEDANT 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 BURODOC 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 8 - ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

Le Cédant possède dans cette Société SEIZE MILLE (16 000) parts sociales d'une valeur nominale d'UN EURO (1,00 €), numérotées de 53 001 à 69 000 inclus,

Les parts présentement cédées appartiennent au Cédant pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire, effectué lors de la constitution de la Société, le 19 juin 2006.

ARTICLE 9 - DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare que la société BURODOC est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports 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 l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus est le Service des Impôts des particuliers de Bordeaux-Bouscat, 106 avenue du Château-d'Eau, 33707 Mérignac Cedex ;
- que le prix de cession est de 7,52 euros par part cédée,
- que le prix d'acquisition était d'1,00 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.

Docusign Envelope ID: 65923ADB-B051-4D0F-ADDA-4F3D2576BF58

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 impôt 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.

ARTICLE 10 - IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

Le Cédant déclare :

- qu'il dépend du service des impôts de Bordeaux-Bouscat, 106 avenue du Château-d'Eau, 33707 Mérignac Cedex,

- qu'il a acquis les parts présentement cédées pour un montant unitaire d'1,00 euro,

- et qu'il fera son affaire personnelle, au titre des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux, des déclarations et du paiement de la taxation et des prélèvements sociaux s'y rapportant, sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier, le cas échéant.

Il reconnaît être parfaitement informé des obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

ARTICLE 11 - DISPENSE DE SIGNIFICATION

Monsieur Jérôme NAKACHE intervient aux présentes, en qualité de gérant de la société BURODOC, pour déclarer, conformément à l'article 1690 du Code Civil :

- consentir au nom de la société à la présente cession de parts sociales et de créance et donner toute dispense de signification nécessaire.

- qu'il n'y a pas de règlement amiable en cours.

ARTICLE 12 - FORMALITES DE PUBLICITE - 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.

Docusign Envelope ID: 65923ADB-B051-4D0F-ADDA-4F3D2576BF58

ARTICLE 13 - AFFIRMATION DE SINCERITE

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 être parfaitement informées 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 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le Cédant, en son domicile, indiqué en préambule des présentes ;
- Le Cessionnaire, en son siège social, indiqué en préambule des présentes.

ARTICLE 16 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive des tribunaux de BORDEAUX.

ARTICLE 17 - NOTIFICATIONS

Toutes déclarations, notifications, demandes et autres documents exigés par les présentes devront être adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

****

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour, mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par les soussignés à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI.

Le Cédant

Jérôme NAKACHE

Signature précédée de la mention

« *Bon pour cession de CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE (5 250) parts sociales.*
Bon pour quittance »

Fait à ..Blanquefort.....

Le 14/1/2026.....

Bon pour cession de CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE (5 250) parts sociales.
Bon pour quittance

DocuSigned by:
Jérôme NAKACHE
895BA30B2A8D4A1...

Docusign Envelope ID: 65923ADB-B051-4D0F-ADDA-4F3D2576BF58

Le Cessionnaire

Pour la SARL AC PIERRE QUENAUDON

Le Gérant
Pierre QUENAUDON

Signature précédée de la mention
« *Bon pour acquisition de CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE (5 250) parts sociales* »

Fait à Bordeaux

Le 23/1/2026

Bon pour acquisition de CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE (5 250) parts sociales.

DocuSigned by:
7F0F7E33117E483...

Dispense de signification

Monsieur Jérôme NAKACHE

Signature précédée de la mention
« Bon pour consentement à la cession et dispense de signification»

Fait à Blanquefort

Le 14/1/2026

Bon pour consentement à la cession et dispense de signification

DocuSigned by:
Jérôme NAKACHE
895BA30B2A8D4A1...