

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société HOLDING JOUL1VEST,

Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 2 000 euros,
ayant son siège social au 7 Rue du Champ Clos, OULMES 85420 RIVES D AUTISE,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de la Roche-sur-Yon
sous le numéro 950 707 620,
Représentée par Monsieur Sébastien JOULAIN, en qualité de Gérant,

Ci-après dénommée "le Cédant",
D'une part,

ET

La société HOLDING HLS,

Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 4 000 euros,
ayant son siège social au 49 Route de Niort 85490 BENET,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de la Roche-sur-Yon
sous le numéro 892 022 369,
Représentée par Monsieur Ludovic SARRAZIN, 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 BENET, du 7 septembre 2004, enregistré le 7 septembre 2004 au Service des Impôts de FONTENAY-LE-COMTE, bordereau 2004/403 case n°4, il existe une société à responsabilité limitée dénommée AGENCE BENET IMMOBILIER EUROPEENNE, au capital de 10 000 euros, divisé en 500 parts de 20 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 49 Route de Niort, 85490 BENET, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 478 684 665 RCS La Roche sur Yon pour une durée de 99 ans expirant le 7 octobre 2103.

La société AGENCE BENET IMMOBILIER EUROPEENNE a pour objet principal : la transaction de biens immobiliers, la création et l'acquis, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce se rapportant l'une ou l'autre des activités spécifiées.



Son capital est à ce jour réparti comme suit :

- La société HOLDING JOUL1VEST est propriétaire de deux cent quarante-cinq parts sociales en pleine propriété, ci 245 parts numérotées 1 à 245
- La société HOLDING HLS est propriétaire deux cent cinquante-cinq parts sociales en pleine propriété, ci 255 parts numérotées 246 à 500

Elle est actuellement gérée par Monsieur Sébastien JOULAIN et Monsieur Ludovic SARRAZIN.

Le Cédant possède dans cette Société 245 parts sociales de 20 euros.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder la totalité des parts sociales lui appartenant dans la société 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 SUIIT :

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, la société HOLDING JOUL1VEST cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société HOLDING HLS qui accepte, deux cent quarante-cinq (245) parts sociales de 20 euros numérotées 1 à 245 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société HOLDING HLS 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 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT VINGT CINQ MILLE SEPT CENTS EUROS (125 700 €) soit cinq cent treize euros et six centimes (513,06 €) par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour par chèque de Banque. Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

Article 4 - Agrément de la cession

Conformément à l'article L. 223-16 du Code de commerce et à l'article 11 des statuts, la présente cession ayant lieu entre associés, la procédure d'agrément du Cessionnaire par les autres associés n'est pas nécessaire et la cession peut donc intervenir librement.

Article 5 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- que la société AGENCE BENET IMMOBILIER EUROPEENNE 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 6 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées appartiennent au Cédant pour les avoir acquis suite à une cession de parts en date du 31 mars 2023.

Article 7 - Clause d'accompagnement

A compter de la date de cession, Monsieur Ludovic SARRAZIN représentant la société AGENCE A.B.I.E. s'engage à embaucher Monsieur Sébastien JOULAIN à un poste de négociateur immobilier en contrat à durée déterminée pour une durée de six mois pour une rémunération nette mensuelle avant impôts de trois mille euros (3 000 €).

Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société AGENCE BENET IMMOBILIER EUROPEENNE 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 n'est pas une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.

Il sera perçu un droit de 3 % liquidé sur le prix de cession augmenté des charges ou sur la valeur réelle si elle est supérieure, auquel s'applique un abattement égal pour chaque part sociale au rapport entre la somme de 23 000 euros et le nombre total de parts de la Société.

En conséquence, la valeur après application de l'abattement servant à la liquidation des droits d'enregistrement est la suivante :

125 700 euros - (23 000 euros x 245 / 500) = 114 430 euros (Montant soumis au droit de 3 %)

Les droits d'enregistrement s'élèvent à 3 433 euros.

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 DMTD 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.

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 le cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale.

Article 9 - 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 10 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code civil. Toutefois, cette signification pourra être remplacée par le dépôt d'un original du présent acte au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt.

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 11 - 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.

L-S



Article 12 - Frais

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

Fait à BENET
Le 30 septembre 2025
En 3 originaux

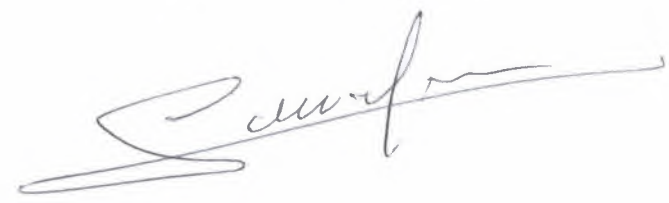
Le Cédant (1)

lu et approuvé. Bon pour la cession
de deux cent quarante-cinq parts.
Bon pour quittance.



Le Cessionnaire (2)

lu et approuvé
Bon pour acceptation
de la cession.



(1) Le Cédant fera précéder sa signature de la mention "Lu et approuvé. Bon pour la cession de deux cent quarante-cinq parts. Bon pour quittance".

(2) Le Cessionnaire fera précéder sa signature de la mention "Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession".

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

Le 03/10/2025 Dossier 2025 00059970, référence 8504P01 2025 A 02920

Enregistrement : 3433 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Trois mille quatre cent trente-trois Euros

Montant reçu : Trois mille quatre cent trente-trois Euros

LS

JP