

## CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**Monsieur Christian, Joseph, Raymond THOMAZEAU,**

De nationalité française,

Né le 13 septembre 1968, à VERSAILLES (78),

Demeurant 17 Avenue de la Source, 06000 NICE, FRANCE,

Marié à la mairie de SAINT-CLOUD (92), le 27 janvier 1994, avec Madame Véronique, Janine, Danièle BARRIERE, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union. Lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Ci-après dénommé le « *Cédant* »,

**D'UNE PART,**

ET

**Société VIPASSANA,**

Société par actions simplifiée unipersonnelle,

Au capital de 2 924 500 euros,

Dont le siège social est situé HERMETYS 34 Rue Gioffredo, 06000 NICE

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 799 781 802,

Représentée par son Président, Monsieur Christian THOMAZEAU, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé le « *Cessionnaire* »,

**D'AUTRE PART,**

Les Parties ci-dessus étant également ci-après dénommées individuellement une « *Partie* » et collectivement les « *Parties* ».

### IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIT :

Aux termes de statuts constitutifs signés le 21 avril 2017 à GOLFE JUAN (06), reçu par Maître Joël EDME, Notaire Associé de la SCP « *Joël EDME, Clarysse WINCKLER-AZOULAY et Jean-Louis BERAUDO, Notaires Associés* » titulaires d'un Office sis à GOLF-JUAN (06), il existe une Société civile immobilière dénommée "2013", au capital de 1 000,00 euros, divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 829 978 923, et dont le siège social est situé 33 Avenue George V, 06000 NICE, France (ci-après la "Société").

La Société a pour objet principal :

*"L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question."*

Son capital social est actuellement réparti de la manière suivante :

- Christian, Joseph, Raymond THOMAZEAU, à concurrence de CINQUANTE (50) parts sociales, numérotées de 1 à 50, et

- Société VIPASSANA, à concurrence de CINQUANTE (50) parts sociales, numérotées de 51 à 100.

Elle est actuellement gérée par Monsieur Christian, Joseph, Raymond THOMAZEAU.

Le Cédant possède donc dans la Société CINQUANTE (50) parts sociales, numérotée de 1 à 50, de valeur nominale de 10 euros.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder QUARANTE-CINQ (45) parts sociales, numérotées de 6 à 50 (ci-après les “*Parts sociales*”), au Cessionnaire, qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

## **CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1 - Cession de parts**

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, au Cessionnaire, qui accepte, la pleine propriété des QUARENTE-CINQ (45) Parts sociales susmentionnées, numérotées de 6 à 50.

### **Article 2 - Propriété - Jouissance**

Le Cessionnaire devient l'unique propriétaire desdites Parts sociales, et en aura la jouissance à compter de ce jour.

Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

En outre, le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour, y compris pour l'exercice se terminant au 31 décembre 2025, ce que le Cédant reconnaît et accepte.

### **Article 3 - Remise des pièces**

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire, qui le reconnaît :

- Un exemplaire des statuts de la Société, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par la gérance.
- Un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la Société dont les Parts sociales sont présentement cédées.

### **Article 4 - Prix et modalités de paiement**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix, fixe, ferme, définitif et principal de HUIT-MILLE-NEUF-CENT-TRENTE EUROS (8 930 €) par part, soit au total **QUATRE-CENT-UN-MILLE-HUIT-CENT-CINQUANTE EUROS (401 850 €)** pour la totalité des Parts sociales cédées.

Ce prix est payable comptant, par virement bancaire, à la signature du présent acte.

## **Article 5 - Agrément de la cession des Parts sociales**

Conformément à l'article 1861 du Code civil et à l'article deuxième "*Mutation entre vifs – Nantissement – Réalisation forcée – Retrait d'un associé*" du Titre III "*Parts sociales*" des statuts, cette cession est soumise à l'agrément des associés.

Néanmoins, l'article deuxième "*Mutation entre vifs – Nantissement – Réalisation forcée – Retrait d'un associé*" du Titre III "*Parts sociales*" des statuts dispose que :

*« L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord ».*

Monsieur Christophe, Joseph, Raymond THOMAZEAU et la société VIPASSANA, seuls associés de la Société, déclarent agréer la présente cession.

En conséquence, les statuts de la Société sont modifiés pour substituer le Cessionnaire au Cédant dans les limites de la présente cession.

## **Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire**

### 1. Le Cédant et le Cessionnaire déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la qualité de résidents fiscaux français,
- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites,
- qu'ils ne font présentement l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- qu'ils se sont communiqués l'un à l'autre, l'ensemble des informations nécessaires à la détermination du consentement libre de l'autre Partie,
- que ni l'un, ni l'autre, n'est placé en situation de violence quelconque (y compris économique) pouvant vicier son consentement libre et le forçant à former les présentes,
- que la présente cession est réalisée sans condition contractuelle suspensive ou résolutoire, et
- que les fonds employés pour, ou provenant ou à provenir, de la présente opération, ne présente aucun caractère illite, et ne sont pas liés à une quelconque activité criminelle ou délictuelle, dont le blanchiment d'argent ou le financement du terrorisme.

### 2. Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou des saisies,
- qu'il n'existe aucun engagement de caution de sa part, en garantie des dettes de la Société,
- que les parts cédées sont libre de toute garantie et de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire, ou de toute promesse de garantie, gage ou nantissement, et

- que la Société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

3. Le Cessionnaire déclare :

- qu'il a bien reçu toutes les informations demandées par lui au sujet de la Société, notamment sur ses caractéristiques, sa situation passée et actuelle et ses perspectives, ainsi que son activité et les biens immobiliers qu'elle détient, et
- qu'il a disposé du temps nécessaire pour examiner les documents et les renseignements transmis ou mis à sa disposition.

Le Cessionnaire déclare ne pas souhaiter procéder à un audit comptable et financier des comptes de la Société, ni à d'autres investigations ou vérifications complémentaires concernant la situation de la Société (audit juridique, fiscal, immobilier, etc.).

Le Cessionnaire déclare reconnaître et accepter n'y avoir lieu à garantie contractuelle de passif et / ou d'actif pour la présente cession.

Le Cessionnaire déclare qu'il a pris acte de l'ensemble des déclarations du Cédant dans cet acte, ainsi que des énonciations faites ci-avant, de sorte que :

- il en est pleinement satisfait ; et
- qu'il décharge le rédacteur du présent acte de procéder à plus ample description de la Société et ses immeubles.

**Article 7 - Origine de propriété - Interventions**

Les Parts sociales présentement cédées ne dépendant pas de la communauté de biens existant entre le Cédant et Madame Véronique, Janine, Danièle BARRIERE, l'intervention du conjoint n'est pas nécessaire.

*Le Cédant déclare cette affirmation comme étant exacte et sincère.*

**Article 8 – Modification de l'article capital social**

En conséquence de la présente cession, les associés décident de modifier comme suit l'article deuxième « *Capital social* » du Titre II « *Apports – Capital social* » des statuts de la Société, pour tenir compte de la nouvelle répartition des parts :

**« ARTICLE DEUXIEME – CAPITAL SOCIAL »**

**TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : mille euros (1 000,00 eur).

**CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- **Monsieur Christian THOMAZEAU** à concurrence de 5 parts numérotées 1 à 5.
- **SASU VIPASSANA** à concurrence de 95 parts numérotées de 6 à 100. »

### **Article 9 - Formalités de publicité**

La présente cession de parts n'aura nul besoin d'être signifiée à la Société, ni constatée par acte authentique, compte-tenu de l'intervention de tous les associés de la Société à l'acte et du contreseing de ladite Société apposé à cet effet sur le présent acte.

La gérance de la Société se voit confier tous pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité nécessaires pour rendre la cession opposable à la Société, et aux tiers.

En outre, il est précisé à toute fin utile que la présente cession est/n'est pas soumise au droit de préemption urbain de la Mairie de Nice.

### **Article 10 – Enregistrement & impôts sur la plus-value**

Le Cédant atteste que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales ont été créées en vue de rémunérer les 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.

La présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et n'entraîne pas de dissolution de la Société.

#### Enregistrement

Sera perçu un droit d'enregistrement de 5% liquidé sur le prix de cession augmenté des charges, ou sur la valeur réelle si elle est supérieure. **Ce droit d'enregistrement est à la charge du Cessionnaire.**

En conséquence, la liquidation des droits d'enregistrement se fait de la manière suivante :  
 $401\,850 \times 5\% = 20\,092,50$  euros.

Le droit d'enregistrement s'élèvera donc à un montant de **20 093 euros**. Il est payable en même temps que la déclaration d'enregistrement au service des impôts **à effectuer sous un mois suivant la signature du présent acte.**

#### Plus-value

**Le Cédant doit déclarer** la plus-value réalisée à l'occasion de cette cession dans sa déclaration d'impôt personnelle correspondant à l'année de la cession (n°2042 et n°2074), **puis régler l'impôt correspondant.**

Cet impôt se calcul en cumulant le taux d'impôt sur le revenu forfaitaire applicable (12,8%) et le taux de prélèvement sociaux applicable (17,2%) ; **soit un total de 30% de la plus-value réalisée par le Cédant.**

### **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.

### **Article 12 – Frais**

Les frais (notamment de formalités) et honoraires (notamment de rédaction d'acte) de la présente cession, et ceux qui en seront la conséquence, sont supportés par le Cessionnaire à hauteur de 100%.

### **Article 13 – Droit applicable**

La Cession est soumise au droit français.

Tous différends nés ou à naître en relation avec la Cession et, de façon générale, tous différends, quels qu'en soient l'objet et le fondement, se rattachant à la Cession ou qui en seraient la suite ou la conséquence, seront de la compétence exclusive des juridictions françaises compétentes.

### **Article 14 – 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 ; et
- 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.

### **Article 15 – Signature électronique**

D'un commun accord entre les Parties, le présent acte est établi et signé électroniquement par l'ensemble des Parties conformément à un procédé fiable d'identification et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité, permettant à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, en application de l'article 1375 du Code civil.

La présente signature électronique est effectuée par l'intermédiaire d'un prestataire de services dénommé "XODOSIGN" – conformément au règlement européen "eIDAS" n° 910/2014 du 23 juillet 2014 transposé en droit français par le décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Conformément à l'article 1366 du Code civil, les Parties déclarent reconnaître que le présent acte signé électroniquement a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

## SIGNATURES

**Acte sous signature électronique via le procédé XODOSIGN, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.**

Fait le 23 octobre 2025.

### **Le Cédant**

*En son propre nom et pour son propre compte*



### **Le Cessionnaire**

*En son propre nom et pour son propre compte*



### **Monsieur Christian, Joseph, Raymond THOMAZEAU**

*Au nom et pour le compte de la Société, en sa qualité de Gérant, aux fins d'opposabilité des présentes*

