

CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES
DE LA SOCIETE « EDIT ESTUAIRE »

Entre

M. Jean-Marie Leroy
M. Maximilien Trichereau
M. Xavier Bouché
M. Pierre Néau
La société Financière de l'Epinay
M. Georges Teilliais
Mme Laetitia Durand
M. Christian DEVOS
M. Guillaume Rouillon
Mme Isabelle Guichoux
M. Vincent Baudelocque

En qualité de Cédants

Et

La société SPFPL PWS

En qualité de Cessionnaire

En présence de

La société Edit Estuaire
M. Patrice Walsh de Serrant

Acte sous seing privé

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
at	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	XB

CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES
DE LA SOCIETE « EDIT ESTUAIRE »

ENTRE LES SOUSSIGNES

1. **Monsieur Pierre Jean François André NÉAU**
Né à BIZERTE (TUNISIE) le 14 décembre 1957
Demeurant à PORNICHET (44) – 10 Avenue des Cornouillers
De nationalité française et Résident fiscal

Divorcé de Madame Christine Marie Jeanne DARDANNE suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NANTES (44000) le 30 novembre 2015, et non remarié.
Lié par un pacte civil de solidarité séparatiste avec Monsieur Raphaël Chafik QUETELARD, aux termes d'un acte reçu par Maître Justine FLAMENT, notaire à Nantes, le 13 septembre 2023.

Soussigné de première part

2. **Monsieur Xavier François Marie BOUCHÉ,**
Né à VANNES (56000) le 28 avril 1968
Demeurant à NANTES (44100) 37 rue Nicolas Appert

Initialement marié avec Madame Anne Marie Brigitte DELAMBRE à la mairie de VANNES (56000) le 2 avril 1994 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable ; Actuellement marié sous le régime de la communauté universelle, aux termes du changement de régime matrimonial reçu par Maître Patrice WALSH DE SERRANT, notaire à NANTES, le 5 décembre 2019, Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Soussigné de seconde part

3. La Société « **FINANCIERE DE L'EPINAY** »
Société Civile au capital de 60000 €
Dont le siège est sis à NANTES (44100), 26 rue Bernard
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 825 204 548

Représentée par Arnaud TABURET et Madame Daphné TABURET en leur qualité de cogérants disposant de tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare

Soussignée de troisième part

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	XB	2

4. Monsieur Maximilien Rémy TRICHEREAU

Né à NANTES (44000) le 22 juin 1978
Demeurant à NANTES (44100) 18 place du Petit Bois
De nationalité française et Résident fiscal

Marié avec Madame Kristell Arlette Emmanuelle RETIERE à la mairie de NANTES (44000) le 18 juin 2005 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bruno RELIQUET, notaire à NANTES, le 31 mai 2005. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Soussigné de quatrième part

5. Madame Isabelle GUICHOUX

Née à MANTES-LA-JOLIE (78200) le 16 décembre 1979.
Demeurant à NANTES (44300) 34 Boulevard Doulon,
De nationalité française et Résidente fiscale

Ayant conclu avec Monsieur Arnaud Jean Paul POLAERT un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Benjamin KUHN, notaire à NANTES, le 16 décembre 2015. Contrat non modifié depuis lors.

Soussignée de cinquième part

6. Monsieur Jean-Marie Gérard Yves LEROY

Né à LAVAL (53000) le 23 décembre 1978.
Demeurant à REZE (44400) 19 rue Émile Blandin
De nationalité française et Résident fiscal

Marié avec Madame Blandine Emmanuelle PICHARD à la mairie de CHANGE (53810) le 12 septembre 2009 sous le régime de la séparation de biens défini par les articles 1536 et suivants du Code civil contenant société d'acquêts, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Xavier BOUCHÉ, notaire à NANTES, le 25 août 2009. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Soussigné de sixième part

7. Monsieur Georges Etienne Ernest TEILLIAIS

Né à NANTES (Loire-Atlantique), le 21 août 1964
Demeurant à CLISSON (Loire-Atlantique) 1 Ruelle de la Prévôté
De nationalité française et Résident fiscal

Marié avec Madame Catherine Marie Jeanne ROUILLON sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître TREILLARD Notaire à LA BAULE ESCOUBLAC (Loire-Atlantique) le 19 juillet 1993 préalable à leur union célébrée à la Mairie de LA BAULE ESCOUBLAC (Loire-Atlantique) le 03 août 1993.

Soussigné de septième part

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	IL	ID	MT	PWDS	PN	XB	

8. Monsieur Christian Yves Albert Raymond Eugène DEVOS

Né à RENNES (Ille-et-Vilaine) le 18 septembre 1965

Demeurant à CLISSON (Loire-Atlantique), 10 rue du Grand Logis,

De nationalité française et Résident fiscal

Ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Madame Elodie Christelle Stéphanie VILLADA, sous le régime de la séparation de biens, aux termes d'un acte reçu par Maître Yann BLANCHARD, Notaire associé à ERDEVEN, le 15 février 2020.

Soussigné de huitième part

9. Monsieur Guillaume Louis Bernard ROUILLON

Né à NANTES (Loire-Atlantique) le 07 février 1972

Demeurant à NANTES (Loire-Atlantique), 13 rue Paul Painlevé,

De nationalité française et Résident fiscal

Marié avec Madame Stéphanie Marie Aline PANTECOUTEAU sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Guy ANIZON, Notaire à NANTES (Loire-Atlantique), le 4 juillet 1996, préalable à son union célébrée à la mairie de NANTES (Loire-Atlantique) le 5 juillet 1996. Ledit régime non modifié.

Soussigné de neuvième part

10. Madame Laëtitia DURAND

Née à NANTES (Loire-Atlantique), le 24 octobre 1969

Demeurant à SAINT HERBLAIN (Loire-Atlantique), 3 Chemin des Vignes,

De nationalité française et Résidente fiscale

Mariée avec Monsieur Jérôme Yves DUBREUIL initialement sous le régime de la participation aux acquêts, suivant contrat reçu par Maître GALLOT-LEGRAND, notaire à SAINT-NAZAIRE (Loire-Atlantique), le 28 mars 1997, préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-HERBLAIN (Loire-Atlantique), le 26 avril 1997, mais actuellement soumise au régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil, par suite de son changement de régime établi suivant acte reçu par Maître DELOMEAU, Notaire à REZE (Loire-Atlantique), le 8 mars 2010, homologué par le Tribunal de Grande Instance de NANTES (Loire-Atlantique), le 31 Août 2010. Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Soussignée de dixième part

11. Monsieur Vincent Philippe BAUDELOCQUE

Né à SAINT ANDRE LES VERGERS (Aube), le 31 juillet 1977

Demeurant à CARQUEFOU (44470), 7, rue du Rhin

De nationalité française et Résident fiscal

Divorcé non remarié de Madame Marie Saut VAN aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 1er août 2018, déposée au rang des minutes de Maître Matthieu GENTILS, notaire à LA CHAPELLE- SUR-ERDRE (44240), le 7 août 2018.

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	XB

Soussigné de onzième part

Les Soussignés de 1 à 11 sont ci-après dénommés ensemble et solidairement « **Cédants** ».

Et

12. La société SPFPL PWS

Société de participations financières de professions libérales par actions simplifiée au capital de 397 662 euros,

Dont le siège social est situé 21, rue des Acacias, 44880 SAUTRON

Immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 885 061 739

Représentée par Maître Patrice WALSH de SERRANT, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes

Soussignée de douzième part

La Soussignée de douzième part est ci-après dénommée le « **Cessionnaire** ».

Les Cédants et le Cessionnaire sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou ensemble mais non solidairement les « **Parties** ».

EN PRESENCE DE

- La société EDIT ESTUAIRE

Société Civile immobilière au capital de 1 200 euros,

Dont le siège social est situé 1, mail du front populaire – 44200 Nantes

Immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 885 132 308

Représentée aux présentes par M. Patrice Walsh de Serrant en sa qualité de cogérant.

Ci-après dénommée au corps du présent contrat « **EDIT ESTUAIRE** » ou la « **Société** ».

Et

- Monsieur Patrice WALSH DE SERRANT

Né le 2 mars 1970 à QUIMPER (29)

De nationalité française,

Demeurant 21 rue des Acacias – 44880 SAUTRON

Ci-après dénommé au corps du présent contrat « **Patrice Walsh de Serrant** ».

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe
AT BV CD DT ET GR IG JL LD MT PWD PN XB⁵

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

A. La Société a été constituée sous la forme d'une société civile immobilière le 24 juin 2020 et immatriculée le 10 juillet 2020. Elle a pour objet social principal de manière générale non exhaustive : l'acquisition, la transformation, la construction l'aménagement, la location et la vente, à titre exceptionnel, de tous biens et droits immobiliers.

B. Le capital social de la Société, divisé en MILLE DEUX CENT PARTS (1.200) parts sociales d'UN (1) euro chacune, numérotées de 1 à 1.200, est actuellement réparti comme suit :

- Monsieur Pierre NÉAU propriétaire de cent (100) parts numérotées de 1 à 100 ;
- Monsieur Xavier BOUCHÉ propriétaire de cent (100) parts numérotées de 101 à 200 ;
- La Société « FINANCIERE DE L'EPINAY » propriétaire de cent (100) parts numérotées de 201 à 300 ;
- Monsieur Maximilien TRICHEREAU propriétaire de cent (100) parts numérotées de 301 à 400 ;
- Madame Isabelle GUICHOUX propriétaire de cent (100) parts numérotées de 401 à 500 ;
- Monsieur Jean-Marie LEROY propriétaire de cent (100) parts numérotées de 501 à 600 ;
- Monsieur Patrice WALSH DE SERRANT, propriétaire de cent (100) parts numérotées de 601 à 700 ;
- Monsieur Georges TEILLIAIS propriétaire de cent (100) parts numérotées de 701 à 800 ;
- Monsieur Christian DEVOS propriétaire de cent (100) parts numérotées de 801 à 900 ;
- Monsieur Guillaume ROUILLON propriétaire de cent (100) parts numérotées de 901 à 1000 ;
- Madame Laëtitia DURAND propriétaire de cent (100) parts numérotées de 1001 à 1100 ;
- Monsieur Vincent BAUDELOCQUE propriétaire de cent (100) parts numérotées de 1101 à 1200

La libération des fonds correspondant aux souscriptions en numéraire (soit la totalité des parts sociales émises) n'est pas intervenue faute d'appel de fonds de la gérance.

La gérance est assurée par deux cogérants :

M. Patrice Walsh de Serrant ;
M. Guillaume ROUILLON

C. La Société est propriétaire de deux immeubles (ci-après ensembles « l'Immeuble ») :

Immeuble 1 : sis 1, place de l'édit de Nantes – 44000 Nantes, consistant en trois lots schématiquement composés comme suit :

- Lot numéro un (1)
Au rez-de-chaussée, un ensemble de bureaux et accessoires donnant sur la place de l'Edit de Nantes et sur la rue Copernic, et sur la Cour.
- Lot numéro dix-sept (17)
Au cinquième étage, un grenier portant le numéro 7.
- Lot numéro trente-huit (38)
Au sous-sol, une cave portant le numéro 13.

Immeuble 2 : un parking double dans un ensemble immobilier sis 7 rue de Gigant – 44000 Nantes (vol. 1 Lot n°55).

L'Immeuble a été acquis le 16 septembre 2020 et a été financé par un prêt contracté par la Société auprès du Crédit Lyonnais (LCL) pour un montant en principal de 707 500 € garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers et la caution solidaire d'Interfimo (ci-après le « **Contrat de Prêt** »).

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	XB

L'immeuble est donné en location à la société ESTUAIRE NOTAIRES (885 132 308 RCS NANTES) aux termes d'un bail professionnel en date du 21 janvier 2021 (ci-après le « **Bail** ») pour une durée de SIX (6) années ayant commencé à courir le 17 septembre 2020 pour finir le 16 septembre 2026.

La Société est régulièrement assujettie à l'IS et à la TVA.

- D. Les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été approuvés par décision des associés en date du 03 octobre 2025. Aucune situation comptable intermédiaire n'a été réalisée depuis le 1er janvier 2025.
- E. Aux termes d'un Protocole en date du 08 août 2025 la société ESTUAIRE NOTAIRES (RCS 305 508 061) s'est portée fort des Cédants de la vente par ces derniers au profit du Cessionnaire de la totalité des parts sociales détenues par les Cédants au capital de la Société au profit du Cessionnaire aux conditions édictées à l'article 9.4. dudit Protocole (ci-après le « **Protocole** ») que les Parties déclarent parfaitement connaître.
- F. En application du Protocole, les Parties ont signé le 03 octobre 2025 un contrat de cession de parts sous les mêmes conditions suspensives que celles édictées au Protocole. Les conditions suspensives étant intégralement réalisées, les Parties ont convenu de formaliser la vente définitive des parts sociales de la Société telle que prévue au Protocole et au contrat de cession de parts sous conditions suspensives en date du 03 octobre 2025, par le présent contrat (ci-après dénommé le « **Contrat** »).

Il est précisé que l'exposé ci-dessus fait partie intégrante du Contrat.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT

ARTICLE 1 – DEFINITIONS – INTERPRETATION

1.1. Définitions

Les termes commençant par une majuscule sont définis soit au corps du présent Contrat soit au corps du contrat de cession de parts en date du 03 octobre 2025. En cas de divergence, les définitions au corps du présent Contrat prévaudront.

1.2. Interprétation

Les titres des articles ne figurent qu'à titre indicatif, afin de faciliter la lecture du Contrat, et ne peuvent être utilisés par les Parties aux fins d'interpréter les stipulations du Contrat.

Aux termes du Contrat et sauf si le contexte l'exige autrement :

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	IL	LD	MT	PWDS	PN	XB

- la référence à une personne englobe ses cessionnaires, ayants droits et ayants cause, et successeurs successifs ; et,
- la référence à un document, une annexe, une convention, vise ce document, cette annexe, cette convention, tel qu'il pourra être amendé, remplacé ou complété.

Les définitions données pour un terme au singulier s'appliqueront également lorsque ce terme sera employé au pluriel et vice versa.

ARTICLE 2 – ACHAT ET VENTE DES TITRES CEDES

2.1. Disponibilité des Titres Cédés

2.1.1. Propriété des Titres Cédés

Les Cédants déclarent être régulièrement propriétaires des Titres Cédés, pour les avoir régulièrement reçus lors de la constitution de la Société en contrepartie de leur souscription et de l'engagement d'apport en numéraire.

2.1.2. Absence de droits grevant les Titres Cédés

Les Cédants déclarent que les Titres Cédés sont libres de tous privilèges, nantissements, promesses ou autres droits ou restrictions et que rien ne s'oppose à leur cession. Les Cédants déclarent également que les Titres Cédés sont disponibles.

2.1.3. Agrément de la Cession

Conformément à l'article 11 des statuts de la Société, les Soussignés représentant l'intégralité des Associés de la Société ont donné le 03 octobre 2025 leur agrément à la présente cession.

2.2. Objet

Les Cédants cèdent et le Cessionnaire acquiert la pleine et entière propriété des Titres Cédés selon les modalités et conditions stipulées au présent Contrat, libres de tous privilèges, nantissements, promesses ou autres droits ou restrictions quels qu'ils soient, sous le bénéfice des garanties légales et de celles stipulées au présent Contrat.

Ainsi :

- Monsieur Pierre NÉAU cède au Cessionnaire qui les acquiert cent (100) parts numérotées de 1 à 100 ;
- Monsieur Xavier BOUCHÉ cède au Cessionnaire qui les acquiert de cent (100) parts numérotées de 101 à 200 ;
- La Société « FINANCIERE DE L'EPINAY » cède au Cessionnaire qui les acquiert de cent (100) parts numérotées de 201 à 300 ;
- Monsieur Maximilien TRICHEREAU cède au Cessionnaire qui les acquiert de cent (100) parts numérotées de 301 à 400 ;
- Madame Isabelle GUICHOUX cède au Cessionnaire qui les acquiert de cent (100) parts numérotées de 401 à 500 ;

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	XB

- Monsieur Jean-Marie LEROY cède au Cessionnaire qui les acquiert de cent (100) parts numérotées de 501 à 600 ;
- Monsieur Georges TEILLIAIS cède au Cessionnaire qui les acquiert de cent (100) parts numérotées de 701 à 800 ;
- Monsieur Christian DEVOS cède au Cessionnaire qui les acquiert de cent (100) parts numérotées de 801 à 900 ;
- Monsieur Guillaume ROUILLON cède au Cessionnaire qui les acquiert de cent (100) parts numérotées de 901 à 1000 ;
- Madame Laëtitia DURAND cède au Cessionnaire qui les acquiert de cent (100) parts numérotées de 1001 à 1 100 ;
- Monsieur Vincent BAUDELOCQUE cède au Cessionnaire qui les acquiert de cent (100) parts numérotées de 1 101 à 1200.

2.3. Date de Réalisation - Transfert de la propriété – Entrée en jouissance

Le Cessionnaire acquiert la pleine propriété des Titres Cédés à compter de la signature du présent Contrat (ci-après la « **Date de Réalisation** ») ainsi que l'ensemble des droits qui leurs seront ou qui à tout moment leurs deviendraient attachés.

Le Cessionnaire entre en jouissance des Titres Cédés et est subrogé dans tous les droits et obligations qui sont attachés aux Titres Cédés en vertu des dispositions légales, réglementaires et statutaires applicables, à compter de la Date de Réalisation.

Ainsi, à compter de la Date de Réalisation, le Cessionnaire jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées aux Titres Cédés, conformément à la loi et aux statuts de la Société. Le Cessionnaire recevra ou supportera seul et intégralement les bénéfices ou les pertes à compter de la Date de Réalisation, attachés aux Titres Cédés.

ARTICLE 3 – PRIX ET PAIEMENT DES TITRES CEDES

3.1. Prix

Le prix des Titres Cédés est fixé de manière globale, forfaitaire et définitive à un prix unitaire par Titre Cédé de QUARANTE ET UN EUROS ET CENT CINQ CENTIMES (41,105 €), soit un total de QUARANTE ET UN MILLE CENT CINQ EUROS (41 105 €), pour la totalité des Titres Cédés (ci-après « **le Prix** »).

Le Cessionnaire fera son affaire personnelle du capital souscrit non appelé.

3.2. Paiement du Prix

Le Prix est payé ce jour par virements bancaires directement aux coordonnées bancaires des comptes récipiendaires préalablement transmises par chaque Cédant au Cessionnaire, à savoir :

- Paiement par le Cessionnaire au profit de Monsieur Pierre NÉAU de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros) ;
- Paiement par le Cessionnaire au profit de Monsieur Xavier BOUCHÉ de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros) ;

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
at	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	⁹ XB

- Paiement par le Cessionnaire au profit de la Société « FINANCIERE DE L'EPINAY » de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros) ;
- Paiement par le Cessionnaire au profit de Maximilien TRICHEREAU de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros) ;
- Paiement par le Cessionnaire au profit de Madame Isabelle GUICHOUX de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros) ;
- Paiement par le Cessionnaire au profit de Monsieur Jean-Marie LEROY de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros) ;
- Paiement par le Cessionnaire au profit de Monsieur Georges TEILLIAIS de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros) ;
- Paiement par le Cessionnaire au profit de Monsieur Christian DEVOS de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros) ;
- Paiement par le Cessionnaire au profit de Monsieur Guillaume ROUILLON de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros) ;
- Paiement par le Cessionnaire au profit de Madame Laëtitia DURAND de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros) ;
- Paiement par le Cessionnaire au profit de Monsieur Vincent BAUDELOCQUE de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (4 110,50 Euros).

Le Cessionnaire remet ce jour aux Cédants les justificatifs des virements bancaires émis, ce dont les Cédants lui donnent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissements.

ARTICLE 4 – COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Les Cédants déclarent n'être titulaires d'aucune créance d'aucune sorte contre la Société.

ARTICLE 5 – DECLARATIONS ET GARANTIES DES CEDANTS ET DU CESSIONNAIRE

5.1. Les Parties déclarent et garantissent chacune en ce qui la concerne :

- a) Qu'elles ont tous pouvoirs, toute autorité et pleine capacité pour s'obliger dans le cadre du Contrat et de ses suites et, plus spécialement, qu'elles ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou en déconfiture ;
- b) Sauf lorsqu'il en est expressément stipulé autrement au présent Contrat, que par la signature du Contrat ou l'exécution de leurs obligations au titre dudit Contrat, elles ne contreviennent à aucun engagement ou obligation leur incombant ni à aucune décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est applicable ;
- c) Qu'elles sont résidentes françaises au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	¹⁰ XB

- d) Qu'elles connaissent les termes du Protocole ;
- e) Qu'il n'existe aucune convention extrastatutaire régissant les relations d'associés au sein de la Société ;
- f) Qu'elles décident unanimement de s'affranchir des dispositions statutaires formelles relatives aux modalités de cession de parts et d'agrément.

5.2. Les Cédants déclarent et garantissent :

- a) Sans aucune restriction ni réserve, qu'ils détiennent la pleine et entière propriété des Titres Cédés ainsi que le nombre des Titres Cédés ;
- b) Qu'il n'existe de leur chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Titres Cédés, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;

Etant rappelé que conformément aux dispositions de l'article 1424 du Code Civil :

- Madame Anne Marie Brigitte DELAMBRE, épouse de M. Xavier BOUCHE a autorisé par acte séparé en date du 03 octobre 2025 M. Xavier BOUCHE à céder les 100 parts sociales qu'il détient dans la Société conformément au présent Contrat et à percevoir le prix de vente de ladite cession ;
 - Madame Kristell Arlette Emmanuelle RETIERE, épouse de M. Maximilien TRICHEREAU, a autorisé par acte séparé en date du 1^{er} octobre 2025 M. Maximilien TRICHEREAU à céder les 100 parts sociales qu'il détient dans la Société conformément au présent Contrat et à percevoir le prix de vente de ladite cession.
- c) Que les Titres Cédés sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement, ou de tous autres droits ou restrictions quels qu'ils soient ;
 - d) Que la vente des Titres Cédés ne contrevient à aucun engagement pris par eux ou par la Société ;
 - e) Que la banque LCL a notifié à la Société par courrier en date du 29 septembre 2025 que la clause de déchéance du terme ne pas serait mise en œuvre du fait (i) de la présente cession et/ou (ii) des conséquences y afférentes en termes notamment de modification de la gérance, de répartition du capital et de transfert du siège social ;
 - f) Que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.213-1, 3° du Code de l'urbanisme, l'Immeuble ne donnant pas ouverture au droit de préemption urbain, constituant un seul local à usage professionnel avec ses locaux accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L. 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier. Les Cédants déclarent que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.
 - g) Que la société Estuaire Notaires est à jour de l'intégralité du paiement de ses dettes et encours envers la Société.

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	11XB

ARTICLE 6 – GARANTIES ACCORDEES PAR LES CEDANTS – CREANCES DES CEDANTS

Les Cédants déclarent :

- Qu'ils n'ont consenti aucune garantie de quelque nature que ce soit, réelle ou personnelle, y compris sous conditions, en garantie d'engagements contractés par la Société ;
- N'être titulaires d'aucune créance de quelque nature que ce soit contre la Société.

ARTICLE 7 – REALISATION – VENTE DES TITRES CEDES

Dans la commune intention des Parties, toutes les opérations ci-après sont strictement indivisibles de la vente des Titres Cédés. La non-réception et/ou le non-encaissement par les Parties des documents et/ou paiements dans les conditions prévues au présent Contrat étant considéré(s) comme un manquement aux conditions substantielles du présent Contrat et donc une cause résolutoire du transfert de propriété des Titres Cédés.

La réalisation de la vente des Titres Cédés est matérialisée par :

7.1. La remise par les Cédants au Cessionnaire :

1. De l'acte de cession définitive des Titres Cédés dument régularisé ;
2. De la Lettre de démission de M. Rouillon de ses fonctions de cogérant de la Société prenant effet à la Date de Réalisation et attestant qu'il n'est titulaire d'aucune créance de quelque nature que ce soit contre la Société ;

Il est ici rappelé qu'aux termes des statuts de la Société : « *le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.* »

Ceci étant rappelé, les Cédants et Monsieur Patrice WALSH de SERRANT, seuls associés de la Société, déclarent renoncer expressément à la forme recommandée de la lettre de démission ainsi qu'au préavis de six mois prévus aux statuts.

La lettre de démission est notifiée par Monsieur Rouillon à la Société à la Date de Réalisation par lettre remise à la Société contre décharge et prend effet le même jour.

7.2. La remise par le Cessionnaire aux Cédants :

1. Du présent Contrat régularisé ;
2. De la copie des ordres de virements bancaires à l'ordre des Cédants d'un montant correspondant au Prix. Ce dont les Cédants lui en donnent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissements.

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	XB

ARTICLE 8 – OPPOSABILITE DE LA CESSION

La présente cession des Titres Cédés est rendue opposable à la Société dans les conditions prévues par les textes et la jurisprudence applicables, et notamment par l'intervention de la Société au Contrat.

La cession des Titres Cédés sera rendue opposable aux tiers par le dépôt d'un (1) exemplaire original du présent Contrat, d'un (1) exemplaire original de l'acte constatant les décisions unanimes des associés aux termes duquel auront été décidées les modifications pour tenir compte de ladite cession et d'un (1) exemplaire des statuts de la Société mis à jour au greffe du Tribunal de Commerce (ou RCS).

Tous pouvoirs sont conférés par les Parties au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement des formalités légales d'enregistrement, de dépôt et de publicité des présentes cessions convenues et formalisées par le présent Contrat.

ARTICLE 9 – DROITS D'ENREGISTREMENT - FISCALITE

9.1. Le Contrat sera enregistré à la Recette des Impôts compétente à la diligence du Cessionnaire.

En vue de la formalité de l'enregistrement, les Parties déclarent que :

- Les Titres Cédés, objet de la présente cession, sont représentatifs d'apports en numéraire effectués à la Société lors de sa constitution ;
- La présente cession n'entraîne pas la dissolution de la Société ;
- La présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- La possession des Titres Cédés ne confère ni en droit ni en fait la jouissance de droits immobiliers ;
- La Société est soumise à l'impôt sur les sociétés et est à prépondérance immobilière ;
- Les Titres Cédés ne confèrent au Cessionnaire, direct ou indirect, aucun droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code Général des Impôts ;
- Le Cessionnaire n'a pas acquitté et ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès des Cédants par la Société ;
- La cession des Titres Cédés est soumise au droit d'enregistrement au taux de 5% prévu à l'article 726 I – 2° du Code général des impôts.

Le montant des droits d'enregistrement s'élèvera en conséquence à DEUX MILLE CINQUANTE-CINQ EUROS (EUR. 2 055) par application de l'article 726, I, 2° du Code général des impôts.

Les droits d'enregistrement relatifs à la cession des Titres Cédés seront acquittés par le Cessionnaire.

9.2. Chaque Partie déclare avoir été informée sur les conséquences fiscales de la présente vente notamment en matière de plus-value et d'obligations déclaratives.

ARTICLE 10 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent Contrat exprime l'intégralité du prix convenu.

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	13 XB

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur du présent Contrat des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 11 – CONTESTATION

La validité du présent Contrat, son interprétation et son exécution sont régies par le droit français.

Tous les différends, litiges ou difficultés susceptibles de naître du présent Contrat et de ses suites, relatifs notamment à sa validité, son exécution, son interprétation ou sa résolution ainsi que de tous accords conclus ou à conclure en relation avec ledit Contrat seront soumis selon (i) aux instances ordinales et/ou (ii) aux juridictions compétentes déterminées selon les règles en vigueur.

ARTICLE 12 – AYANTS DROITS

Le présent Contrat lie les héritiers, les ayant droits ou exécuteurs testamentaires des Cédants ou du Cessionnaire qui devront signer tous autres documents nécessaires à son exécution.

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS

13.1. Election de domicile

Pour l'exécution du Contrat et de ses suites, les Parties font élection de domicile aux adresses mentionnées en-tête dudit Contrat.

Cette élection de domicile pourra être modifiée, même temporairement, à la condition que la Partie qui s'en prévaut l'ait notifiée à l'autre Partie dans les conditions ci-après :

- (i) Toute notification de changement de domicile sera effectuée par écrit et signée par ou au nom de la Partie qui l'adressera et sera envoyée préalablement au changement de domicile, par courriel ou télécopie, ou sera remise en mains propres contre décharge.
- (ii) La date de notification sera :
 - En cas d'envoi par courriel ou télécopie, la date d'envoi de l'écrit à la condition que l'auteur de la notification dispose d'un accusé de réception dudit écrit ;
 - En cas de remise en mains propres, la date de ladite remise telle que stipulée sur la décharge signée remise par le récipiendaire.

13.2. Notification

A l'exception des notifications liées aux changements de domicile telles que ci-dessus envisagées au paragraphe 13.1., toute notification ou communication au titre du Contrat devra être faite par écrit et sera considérée comme ayant été donnée et reçue (i) le jour même lorsqu'elle aura été donnée en main propre contre décharge signée et datée par le récipiendaire, (ii) le cinquième jour ouvrable suivant l'expédition si celle-ci a été effectuée par un service spécial de courrier international (comme Federal Express), (iii) le jour de la réception ou de l'avis de premier passage, quand l'expédition a été faite par lettre recommandée avec accusé de réception, (iv) le jour de la

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	XB

réception lorsque la notification aura été faite par courriel et telle que stipulée sur l'accusé de réception.

Ces notifications devront, pour prendre effet, avoir été envoyées aux adresses suivantes ou à toute autre adresse que la Partie concernée pourra communiquer à l'autre Partie :

Pour les Cédants

Société Estuaire Notaires
1 mail du Front Populaire – 44200 NANTES
A l'Attention de : Me Xavier Bouché
Téléphone : 06 11 03 94 13
Adresse email : xavier.bouche@estuaire.notaires.fr

En copie par courriel :

Me Camille Menetrier
AVOXA
Téléphone : 06 20 89 94 54
Adresse email : cmenetrier@avoxa.fr

Pour le Cessionnaire

Société PWS
21, rue des Acacias – 44880 SAUTRON
A l'Attention de : Me Patrice Walsh de Serrant
Téléphone : 06 83 21 14 83
Adresse email : patrice.deserrant@estuaire.notaire.fr puis pdeserrant@yahoo.fr

En copie par courriel :

Me Jean-Malo Heuzé
August
Téléphone : 06 30 49 52 95
Adresse email : jean-malo.heuze@augus-avocats.fr

ARTICLE 14 – STIPULATIONS DIVERSES

14.1. Modification

Le Contrat ne pourra être valablement modifié que par un avenant écrit dûment signé par les Parties ou leurs mandataires.

14.2. Renonciation

Le fait que l'une des Parties n'ait pas exigé l'application d'une clause quelconque du Contrat ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation au droit de se prévaloir de ladite clause ou à invoquer une autre stipulation dudit Contrat.

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	XB

14.3. Indivisibilité

Les Parties conviennent que toutes les clauses du Contrat se servent mutuellement de cause et constituent un tout indivisible de sorte que l'inexécution de l'un quelconque de ses engagements par l'une des Parties au Contrat autoriserait l'autre Partie à refuser l'exécution de ses propres engagements ou à revenir sur cette exécution si elle était déjà intervenue.

Toutefois, par dérogation avec ce qui précède, la nullité ou l'inapplicabilité d'une quelconque stipulation du Contrat n'affectera pas les autres stipulations y figurant et le Contrat devra être interprété comme si la stipulation nulle ou inapplicable avait été omise, sous réserve que les Parties, après des négociations de bonne foi, conviennent de remplacer la stipulation qui se révélerait nulle ou inapplicable par une nouvelle stipulation respectant leur équilibre contractuel et l'économie du Contrat.

14.4. Exécution forcée – Résolution – Force majeure

En cas de défaut de réalisation de la présente vente par l'inexécution fautive par une Partie de l'une de ses obligations, l'autre Partie se réserve le droit de saisir le tribunal compétent pour demander l'exécution forcée du Contrat sans préjudice du droit à obtenir des dommages et intérêts.

Cette clause résolutoire pourra être mise en jeu après une mise en demeure demeurée sans effet à l'expiration du délai imparti par ladite notification et qui ne pourra être inférieur à huit (8) jours.

Les Parties ne pourront être tenues responsables en cas de force majeure telle que définie par l'article 1218 du Code Civil (à savoir tout événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du Contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, et qui empêche l'exécution de son obligation par le débiteur) et la jurisprudence française.

Dans un tel cas, les Parties rechercheront ensemble des solutions permettant d'organiser au mieux la poursuite de l'exécution du Contrat.

Les Parties reconnaissent que l'inexécution par toute Partie de l'un quelconque de ses engagements ou obligations au titre du présent Contrat pourrait causer un préjudice irréparable aux autres Parties qui ne serait pas adéquatement compensé par la simple allocation de dommages et intérêts. En conséquence, sans préjudice de la possibilité pour toute Partie d'exercer tous autres droits ou recours, y compris d'obtenir des dommages intérêts en réparation de tout préjudice subi, toute Partie pourra toujours poursuivre l'exécution forcée en nature en cas de violation, les Parties s'engageant à ne pas faire obstacle à une demande d'exécution forcée en application de l'article 1221 du Code Civil.

Les Parties renoncent à se prévaloir des dispositions des articles 1186, 1190 et 1195 du Code Civil.

14.5. Confidentialité

Le présent Contrat revêt un caractère confidentiel entre les Parties.

Cet engagement n'interdit pas aux Parties de divulguer des informations concernant le présent Contrat ou une copie des présentes :

(a) à leurs conseils, commissaires aux comptes et conseils financiers sous la responsabilité de

Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe
AT	BV	CD	DT	GT	GR	IG	JL	LD	MT	PWDS	PN	⁶ XB

la Partie concernée et sous réserve que lesdits destinataires de l'information s'engagent dans les mêmes conditions à respecter la confidentialité ;

- (b) dans tous les cas où une divulgation serait nécessaire et/ou indispensable pour permettre la parfaite exécution du Contrat et/ou de toute convention prise en application ou en conséquence dudit Contrat.

14.6. Frais et honoraires

Les Parties conviennent que chaque Partie supportera ses propres honoraires liés à la négociation, à l'établissement et à l'exécution du présent Contrat et des actes qui seront pris en application de ce dernier.

Les honoraires, frais et coûts des actes relatifs à la mise à jour des statuts ou ainsi que des formalités auprès du registre du commerce et des sociétés seront supportés par la Société.

Fait sur 19 pages recto

Les Parties conviennent que le présent Contrat est établi sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code Civil par le biais du service Docusign, chacun s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite que les moyens techniques mis en œuvre confèrent date certaine à celle attribuée à la signature du présent Contrat par le service Docusign. Chacune des parties prend acte que le procédé de signature utilisé par les parties pour signer le présent Contrat sur support électronique permet à chacune d'elles de disposer d'un exemplaire du présent acte sur support durable ou d'y avoir accès, conformément à l'article 1375 al. 4 du Code Civil.

M. Jean-Marie Leroy

Signé par :

0402883484EE49F...

La SPFPL PWS

Représentée par M. Patrice WALSH de SERRANT, son Président,

Signé par :

068380CB9AC344C...

M. Maximilien Trichereau

Signé par :
Maximilien TRICHEREAU
1834C00235A041B...

Le SCI EDIT ESTUAIRE

Représentée par M. Patrice WALSH de SERRANT

Signé par :
Patrice WALSH DE SERRANT
068380CB9AC344C...

M. Xavier Bouche

Signé par :
Xavier BOUCHE
2168349DEE454E6...

Monsieur Patrice WALSH de SERRANT

Signé par :
Patrice WALSH DE SERRANT
068380CB9AC344C...

M. Pierre Neau

Signé par :
Pierre NEAU
2DF65659F606459...

La société Financière de l'Epinay
Représentée par Monsieur Arnaud TABURET
Et Madame Daphné TABURET

Signé par :
Arnaud TABURET
922ADA24AC48468...

Signé par :
Daphné TABURET
EBD8A07C6526475...

M. Georges Teilliais

Signé par :
Georges TEILLIAIS
D8F15C25C9374D0...

Mme Laetitia Durand

Signé par :
Laetitia DURAND-DUBREUIL
6443BF315C20470...

M. Christian Devos

Signé par :
Christian DEVOS
D1EB687FBF304D4...

M. Guillaume Rouillon

Signé par :

6E0FEC72DEF24B7...

Mme Isabelle Guichoux

Signé par :

A64A80BC8BBF451...

M. Vincent Baudelocque

Signé par :

B8C6D53CC33F4CA...

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

Le 14/01/2026 Dossier 2026 00005182, référence 4404P02 2026 A 00235

Enregistrement : 2055 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Deux mille cinquante-cinq Euros

Montant reçu : Deux mille cinquante-cinq Euros