Docusign Envelope ID: 3B318DFC-8519-462E-B388-65F1CC7B84FA

LA SOCIETE SAS BAIGNAS
LA SOCIETE SCI STVDI

Les Cédants

ET

MONSIEUR EMMANUEL VASSOR
MONSIEUR GUILLAUME VASSOR
MONSIEUR GRÉGOIRE VASSOR

Les Cessionnaires

EN PRESENCE DE :

LA SOCIETE SCI ABEL

CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES

Ce document a été signé avec le processus de signature électronique Docusign, conformément à l'article 1367 du Code civil.

Docusign Envelope ID: 3B318DFC-8519-462E-B388-65F1CC7B84FA

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. **La société SCI STVDI**, société civile immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis Lieudit BAIGNAS – 41600 NOUAN-LE-FUZELIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Blois sous le numéro 885 406 322, représentée par ses co-Gérants, Madame Stéphanie DAUDIN et Monsieur Thibault VASSOR dûment habilités aux fins des présentes,

2. **La société SAS BAIGNAS**, société par actions simplifiée au capital de 613.000 euros, dont le siège social est sis Lieudit BAIGNAS – 41600 NOUAN-LE-FUZELIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Blois sous le numéro 480 075 720, représentée par son Président, Monsieur Philippe VASSOR dûment habilité aux fins des présentes,

*Les parties 1 et 2 sont ci-après dénommées individuellement le « **Cédant** » et collectivement les « **Cédants** »,*

ET :

3. **Monsieur Emmanuel VASSOR,** né le 22 avril 1987 à Paris 17ème (75), de nationalité française, demeurant Lieudit BAIGNAS – 41600 NOUAN-LE-FUZELIER, marié à Madame Maria Paula OLIVERA sous le régime de séparation des biens,

4. **Monsieur Guillaume VASSOR,** né le 30 août 1984 à Paris 17ème (75), de nationalité française, demeurant 90 rue de Général Roguet – 92110 CLICHY, pacsé à Madame Laure ROLIN sous le régime de séparation de biens,

5. **Monsieur Grégoire VASSOR,** né le 1er mars 1990 à Paris 17ème (75), de nationalité française, demeurant 40 rue Emile Landrin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, célibataire,

*Les parties 3 à 5 sont ci-après dénommées individuellement le « **Cessionnaire** » ou collectivement les « **Cessionnaires** »,*

*Les Cédants et les Cessionnaires étant ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** ».*

EN PRESENCE DE :

6. **La société ABEL,** société civile immobilière au capital de 10.000 euros, dont le siège social est sis Lieudit BAIGNAS – 41600 NOUAN-LE-FUZELIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Blois sous le numéro 912 402 617, représentée par son Gérant, Monsieur Philippe VASSOR dûment habilité aux fins des présentes,

(*ci-après dénommée « **ABEL** » ou la « **Société** »*)

Docusign Envelope ID: 3B318DFC-8519-462E-B388-65F1CC7B84FA

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

A. La société ABEL est une société civile immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Blois le 12 avril 2022 ayant pour activité principale la propriété, la gestion, l'administration et la vente de tous biens immeubles dont elle pourra devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autre et tous placements de capitaux sous toutes formes, actions, obligations et parts sociales.

B. Le capital social a été fixé à 10.000 euros de 10.000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro chacune, réparties comme suit :

Associés	Nombre de parts sociales en pleine propriété
SCI STVDI	**5.000 parts sociales numérotées de 1 à 5.000**
SAS BAIGNAS	**5.000 parts sociales numérotées de 5.001 à 10.000**
TOTAL	**10.000 parts sociales**

C. Après discussions préalables entre les Parties, les Cédants ont manifesté leur souhait de céder la pleine propriété d'une partie des titres qu'ils détiennent au sein du capital de la Société (les « **Titres Cédés** ») et les Cessionnaires ont accepté de procéder à l'acquisition de la pleine propriété des Titres Cédés (la « **Cession** »), comme suit :

- cession de 1.500 parts sociales par la SCI STVDI
- cession de 1.500 parts sociales par la SAS BAIGNAS

Soit un total de 3.000 parts sociales cédées.

D. En conséquence de ce qui précède, le présent contrat de cession a pour objet de fixer les conditions et modalités de réalisation de la Cession (le « **Contrat** »).

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CESSION DE TITRES

Selon les termes et conditions stipulés aux présentes, les Cédants cèdent aux Cessionnaires, et les Cessionnaires acquièrent auprès des Cédants, la totalité des Titres Cédés à compter de ce jour selon les modalités suivantes :

Docusign Envelope ID: 3B318DFC-8519-462E-B388-65F1CC7B84FA

Cédants	**Cessionnaires**	**Nombre et numéros des Titres Cédés**
SCI STVDI	Guillaume VASSOR	1.000 parts sociales numérotées de 3.501 à 4.500
SCI STVDI	Grégoire VASSOR	500 parts sociales numérotées de 4.501 à 5.000
SAS BAIGNAS	Grégoire VASSOR	500 parts sociales numérotées de 5.001 à 5.500
SAS BAIGNAS	Emmanuel VASSOR	1.000 parts sociales numérotées de 5.501 à 6.500
Total		3.000 parts sociales

Les Cessionnaires reconnaissent recevoir :
- un exemplaire des statuts de la Société, dont ils avaient déjà connaissance, à jour et certifié conforme par les Gérants,
- un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la Société dont les parts sont présentement cédées.

Les Titres Cédés sont acquis par les Cessionnaires, à la date des présentes avec l'ensemble des droits et obligations attachés à compter de ce jour.

ARTICLE 2 – PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La Cession est réalisée pour un prix fixe, forfaitaire et définitif de UN EURO (1 €) par Titre Cédé selon la répartition suivante :

- A hauteur de MILLE EUROS (1.000 €) par Monsieur Guillaume VASSOR au profit de la SCI STVDI
- A hauteur de CINQ CENTS EUROS (500 €) par Monsieur Grégoire VASSOR au profit de la SCI STVDI
- A hauteur de MILLE EUROS (1.000 €) par Monsieur Emmanuel VASSOR au profit de la SAS BAIGNAS
- A hauteur de CINQ CENTS EUROS (500 €) par Monsieur Grégoire VASSOR au profit de la SAS BAIGNAS

Chacun des Cessionnaires procèdera au paiement de la quote-part du prix de cession le concernant, dans un délai de huit (8) jours à compter de la date de signature des présentes, par virement sur le compte bancaire des Cédants dont les coordonnées auront été préalablement communiquées au Cessionnaire concerné.

ARTICLE 3 – ABSENCE DE RECOURS OU DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

La Cession est conclue sans aucun recours ni garantie d'actif et de passif accordé par les Cédants au profit des Cessionnaires (et ce, sous la seule réserve de la conformité des déclarations figurant à l'article 4 et des garanties légales applicables en cas de vente de droits sociaux et qui ne

Docusign Envelope ID: 3B318DFC-8519-462E-B388-65F1CC7B84FA

pourraient pas être contractuellement exclues, et dont les Cessionnaires, qui ont une parfaite connaissance de la situation de la Société, déclarent se contenter en connaissance de cause).

Les Cessionnaires déclarent acquérir les Titres Cédés en l'état, sans aucun recours contre les Cédants, le Prix de Cession ayant été fixé en conséquence.

ARTICLE 4 – DECLARATIONS DES CEDANTS

Les Cédants déclarent et garantissent, chacun en ce qui les concerne, à chacun des Cessionnaires concernés :

- avoir la pleine et entière propriété des Titres Cédés ;
- que les Titres Cédés correspondent à des biens propres ;
- avoir tous pouvoirs, autorité et capacité pour conclure et exécuter le Contrat et les actes requis pour sa bonne exécution ;
- qu'il n'existe 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 de saisies ;
- que les Titres Cédés sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement, gage, privilège, de toute restriction, sûreté de toute nature ou autre droit susceptible d'en réduire la valeur ou d'en limiter la jouissance ;
- être libre, sur le plan fiscal, de tout engagement de conservation des Titres Cédés.

ARTICLE 5 – DECLARATIONS DES CESSIONNAIRES

Les Cessionnaires déclarent – chacun en ce qui les concerne :

- avoir tous pouvoirs, autorité et capacité pour conclure et exécuter le Contrat et les actes requis pour sa bonne exécution ;
- que la conclusion du présent acte et des actes complémentaires qui y sont prévus n'est pas contraire ou ne contrevient à aucune disposition légale ou réglementaire, à aucune décision de justice ou de toute autorité, aux statuts, à aucun contrat ou engagement, qui leur serait applicable ;
- renoncer, à toute réclamation, recours ou poursuite à l'encontre de l'un ou l'autre des Cédants ou de toutes sociétés dont ils seraient dirigeant et/ou associé, pour le futur sous réserve que ces réclamations, recours ou poursuite aient un fait générateur antérieur à la date des présentes ;
- et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

ARTICLE 6 – AGREMENT – FORMALITES DE PUBLICITE

En application des dispositions de l'article 10 des statuts, les présentes cessions ont été autorisées par la collectivité des associés aux termes d'une décision en date du 30 juillet 2025 et les cessionnaires ont été agréés en qualité de nouvel associé sous réserve de la réalisation définitive desdites cessions.

Docusign Envelope ID: 3B318DFC-8519-462E-B388-65F1CC7B84FA

Les Parties ont renoncé d'un commun accord au formalisme de notification prévu par les statuts.

Les présentes cessions seront rendues opposables à la Société par transfert sur les registres de la Société, tenu au siège social, ainsi que le prévoit les statuts, conformément aux dispositions de l'article 1865 alinéa 1 du Code civil.

La gérance de la Société se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité afin de rendre les cessions opposables à la Société et aux tiers.

ARTICLE 7 – ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Cédants – chacun en ce qui les concerne - attestent que les Titres Cédés, objet de la présente cession, ont été créés en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.
Ils déclarent, en outre, que les présentes cessions n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elles n'entraînent pas de dissolution de la Société.

Les droits d'enregistrement seront à la charge des Cédants, qui s'y obligent.

ARTICLE 8 – CONFIDENTIALITE

L'existence, l'objet et le contenu du Contrat sont confidentiels.

Les Parties prendront toutes les mesures nécessaires afin de préserver cette confidentialité à laquelle il ne pourra être dérogé qu'avec le consentement préalable écrit de l'autre Partie ou afin de permettre à l'une ou l'autre des Parties de respecter une obligation légale ou administrative, à condition toutefois d'en avoir préalablement informé les autres Parties, et dans tous les cas dans la stricte limite de ce consentement ou de cette obligation. Les Parties se consulteront sur le calendrier, la forme et le contenu de toute publicité, annonce ou communiqué qui serait ainsi effectué concernant le Contrat.

L'obligation de confidentialité stipulée ci-dessus n'est toutefois pas applicable :

(i) aux informations qu'il est nécessaire de divulguer à des tiers pour satisfaire les Lois auxquelles sont soumises les Parties et les personnes qu'elles contrôlent ou qui les contrôlent, les Parties s'engageant alors à faire leurs meilleurs efforts en vue de se concerter pour convenir préalablement des termes d'un communiqué ;

(ii) à l'égard des experts, avocats, conseillers financiers, banques de financement et autres représentants des Parties dans le cadre de la réalisation de l'opération objet du Contrat, à condition que ceux-ci soient astreints à une obligation, un engagement ou un devoir général de confidentialité ; et

(iii) aux communications d'informations faites (x) en exécution de décisions d'autorités administratives ou judiciaires et/ou (y) à l'instance arbitrale compétente pour les besoins de l'exécution du Contrat.

Docusign Envelope ID: 3B318DFC-8519-462E-B388-65F1CC7B84FA

ARTICLE 9 - AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ARTICLE 10 – DECHARGE AU REDACTEUR DE L'ACTE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;

- 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 11 – LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

Le présent Contrat est soumis à la loi française.

Tout litige relatif à la Cession, résultant notamment de sa validité, de son interprétation, de son exécution, de sa résiliation, sera soumis au Tribunal de Commerce de Blois.

ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent Contrat, les Parties font élection de domicile aux adresses mentionnées en entête des présentes.

Docusign Envelope ID: 3B318DFC-8519-462E-B388-65F1CC7B84FA

Signé par Docusign le 30 juillet 2025

Les Cédants	
La société SAS BAIGNAS représentée par Monsieur Philippe VASSOR	Signé par : PHILIPPE VASSOR 1170F03A16BF495...
La société SCI STVDI représentée par Monsieur Thibault VASSOR et Madame Stéphanie DAUDIN	DocuSigned by: B3980614395446... Signé par : 2F7D4A7FED4E42E...
Les Cessionnaires	
Monsieur Guillaume VASSOR	Signé par : Guillaume VASSOR 2E927D0CE1A44C7...
Monsieur Grégoire VASSOR	Signé par : Grégoire VASSOR 5B60DEF9534049C...
Monsieur Emmanuel VASSOR	Signed by: Emmanuel VASSOR BF6FAFE5057242A...
La Société	
La société ABEL représentée par Monsieur Philippe VASSOR	Signé par : PHILIPPE VASSOR 1170F03A16BF495...

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
BLOIS 1
Le 25/08/2025 Dossier 2025 00020851, référence 4104P01 2025 A 01040
Enregistrement : 150 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent cinquante Euros
Montant reçu : Cent cinquante Euros