CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Damien CHATONIER,
né le 14 octobre 1978 à GOUVIEUX,
de nationalité française,
demeurant 88 rue Jules Guesde 94490 ORMESSON-SUR-MARNE,
marié avec Madame Amandine CHATONIER, née LEMOY le 7 décembre 1979 à LE BLANC MESNIL, de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée le 12 juillet 2003,

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

ET

La société à responsabilité limitée ABITHA HOLDING,
Au capital de 1000 €
Dont le siège social est fixé 88 rue Jules Guesde 94490, ORMESSON-SUR-MARNE
Immatriculée sous le numéro 989 797 766 RCS CRETEIL
Représentée par Damien CHATONIER,

ci-après dénommé "le Cessionnaire",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à Ormesson-sur-Marne du 27 juillet 2022, il existe une société à responsabilité limitée dénommée ABITHA-IMMO, au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 88 Rue Jules Guesde, 94490 ORMESSON SUR MARNE, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 917 809 493 CRETEIL pour une durée de 99 ans expirant le 26 juillet 2121.

L'activité de transactions immobilières et commerciales, gestion de locations, administrations de biens, cession et transmission d'entreprises, et toutes activités se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ainsi défini. La création, acquisition, prise en gérance libre de tous établissements commerciaux, agences immobilières et autres, location et achat de tous immeubles pouvant servir de manière quelconque à l'objet social.

Son capital est à ce jour réparti comme suit :
Damien CHATONIER, mille parts sociales en pleine propriété, ci 1000 parts

Elle est actuellement gérée par Monsieur Damien CHATONIER.

Le Cédant possède dans cette Société 1000 parts sociales de 1 euro.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder la totalité de ces parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'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 Damien CHATONIER cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à ABITHA HOLDING qui accepte, la totalité des 1000 parts sociales lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société ABITHA HOLDING devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé 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.

Article 3 - Remise de pièces

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 milles euros (1 000 euros), soit un euro (1 euro) par part sociale.

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

Article 5 - Agrément de la cession

Conformément à l'article L. 223-16 du Code de commerce et à l'article 10 des statuts, la présente cession ayant lieu par l'associé unique, la procédure d'agrément n'est pas nécessaire et la cession peut donc intervenir librement.

Article 6 - Déclarations du Cédant 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 sa cession,

- que la société ABITHA-IMMO 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 7 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société ABITHA-IMMO 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 :
1000 – (23 000 * 1000/1000) = 0 euro

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.

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 8 - Protection des données à caractère personnel

La Société a déployé un plan de mise en conformité au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (RGPD) et se conforme aux autres législations applicables en matière de traitement de Données Personnelles.

La Société a mis en place des politiques de confidentialité, des notices d'information et des formulaires de consentement couvrant l'ensemble des traitements qu'elle met en oeuvre, documente régulièrement sa conformité au RGPD, a mis en oeuvre une politique de conservation des Données Personnelles conforme aux législations applicables, le cas échéant, réalise des transferts de Données Personnelles en dehors de l'EEE en conformité avec les législations applicables et dispose, conformément à l'article 32 du RGPD, de mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque pour les Données Personnelles qu'elle traite (en tant que responsable de traitement et de sous-traitant).

Aucune violation de Données Personnelles impliquant la Société (en tant que responsable de traitement ou sous-traitant) n'a eu lieu dans les trois (3) années précédant la date de réalisation de la présente cession.

Article 9 - 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 10 - 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 11 - Frais

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

Article 12 - 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 ;
- 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.

Fait à Ormesson-sur-Marne
Le 2 octobre 2025

Monsieur Damien CHATONIER
Pour le compte de :
- Lui-même
- ABITHA HOLDING

Signé par Damien CHATONIER
Le 14 nov. 2025

Signed with **Universign** doc_Jzee tx_aO171bgV5Egn

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
CRETEIL
Le 01/12/2025 Dossier 2025 00027922, référence 9404P61 2025 A 05159
Enregistrement : 25 € Penalités : 3 €
Total liquidé : Vingt-huit Euros
Montant reçu : Vingt-huit Euros