CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Georges Robert, Jérôme SERIN,
né le 24 mai 1950 à BRUNOY (91),
de nationalité française,
demeurant 7 Rue Ambroise pare 71850 CHARNAY LES MACON,
marié avec Madame Michèle SERIN né COUHAULT, sous le régime de la Séparation de biens, par un acte rédigé par Maître Pierre JANY en date du 29 août 1972, célébrée à la mairie de Narbonne le 9 septembre 1972, ledit régime sans changement depuis,

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

ET

la société JS PARTICIPATIONS,
Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 11 000 euros,
ayant son siège social 445 Avenue de la Gare 01540 VONNAS,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 911 809 853 RCS BOURG EN BRESSE,
représentée par Monsieur Benjamin SERIN, 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 MACON du 22 août 2017 il existe une société civile immobilière dénommée 4SB, au capital de 1 euro, divisé en 10 parts de 0,10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 445 AVENUE DE LA GARE, 01540 VONNAS, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 819 802 745 RCS BOURG EN BRESSE pour une durée de 99 ans expirant le 20 avril 2115.

La société 4SB a pour objet principal :

la location de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit;
l'acquisition de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit; la mise en valeur, la transformation, l'aménagement la gestion par location ou autrement desdits biens acquis;

l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet social ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet social et susceptibles d'en favoriser le développement; plus généralement, la réalisation de toutes opérations, de quelque nature que ce soit se rapportant directement ou indirectement à cet objet social, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la Société.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Benjamin SERIN,

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

- Monsieur Benjamin Louis Robert SERIN,
  sept parts sociales en pleine propriété, ci — 7 parts

- Monsieur Georges Robert, Jerome SERIN,
  trois parts sociales en pleine propriété, ci — 3 parts

Le Cédant possède dans cette Société trois parts sociales de 0,10 euros chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder des parts sociales 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 SUIT :

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Monsieur Georges SERIN cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société JS PARTICIPATIONS qui accepte, 3 parts sociales de 0,10 euros numérotées de 1 à 3 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société JS PARTICIPATIONS 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.

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.

G.S

Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DOUZE MILLE euros (12 000 euros), soit QUATRE MILLE euros (4 000 euros) par part sociale.

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

DONT QUITTANCE

Article 5 - Agrément de la cession

Conformément aux dispositions de l'article 1861, alinéa 2 du Code civil et de l'article 11 des statuts, Monsieur Benjamin SERIN, gérant de la Société, a décidé le 29 octobre 2025 d'autoriser la cession susvisée et d'agréer le Cessionnaire en qualité de nouvelle associée.

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 leur cession,

- que la société 4SB 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 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées appartiennent en propre au Cédant pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

G.S

Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société 4SB 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 est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est CITE ADM 24 BD HENRI DUNANT 71025 MACON CEDEX;

- que le prix de cession est de 4 000 euros par part cédée,

- que le prix d'acquisition était de 0,10 euros par part,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Les parties déclarent :

- 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 confèrent 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.

Par conséquent, les parties s'engagent à effectuer les déclarations afférentes.

Article 9 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de CITE ADM 24 BD HENRI DUNANT 71025 MACON CEDEX, qu'il a acquis les parts présentement cédées pour un montant de 0,10 euros et qu'il fera son affaire personnelle, au titre des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux, des déclarations et du paiement de la taxation et des prélèvements sociaux s'y rapportant, sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier, le cas échéant.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

G.S

Article 10 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

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.

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.

G, S

Article 13 - 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 VONNAS
Le 21 novembre 2025
En quatre originaux

Le Cédant (1)
Lu et approuvé. Bon pour la cession
la 21 novembre 2025
Bon pour quittance

Lu et approuvé. Bon pour la cession de trois parts. Bon pour quittance

Le Cessionnaire (2)
Lu et approuvé. Bon pour acceptation de cession

Lu et approuvé Bon pour acceptation de cession

(1) Le Cédant fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour la cession de trois parts. Bon pour quittance".
(2) Le Cessionnaire fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession"

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
AIN
Le 22/12/2025 Dossier 2025 00060604, référence 0104P01 2025 A 02265
Enregistrement : 600 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Six cents Euros
Montant reçu : Six cents Euros