

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

Le 03/02/2026 Dossier 2026 00006882, référence 3804P03 2026 A 00472  
Enregistrement : 5350 € Penalités : 546 €  
Total liquidé : Cinq mille huit cent quatre-vingt-seize Euros  
Montant reçu : Cinq mille huit cent quatre-vingt-seize Euros

DE PARTS SOCIALES

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Le docteur Thibaut, François, Patrick DELAHOUSSE,**

né le 26 janvier 1974 à GRENOBLE (38),  
demeurant 9 chemin des vignes, 38700 LA TRONCHE,  
de nationalité française,

Epoux de Madame Gaëlle GRONIER, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts avec exclusion des biens professionnels, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Emmanuel PERROT, Notaire à La Tronche (38), en date du 6 juin 2002 établi préalablement à leur union célébrée le 5 juillet 2002 à la Mairie de CORENC (38), lequel régime n'a pas été modifié depuis.

**Le docteur Adrien, Félix, Eugène VIALLET,**

né le 6 avril 1996 à RUEIL MALMAISON (92),  
demeurant 62, route du Rivet 38330 ST ISMIER,  
de nationalité française,  
célibataire, déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité,

**Le docteur Sébastien Roger, Georges VITTON-MEA,**

Né le 10 mars 1975 à CHAMBERY (73),  
demeurant 4 B Chemin Saint-Bruno 38700 CORENC,  
de nationalité française,  
marié avec sous le régime de la Séparation de biens,

ci-après dénommés « les Cédants »,  
d'une part,

**ET**

**Le docteur Timothée ZOPPARDO,**

Né le 21 juin 1999 à GRENOBLE (Isère)  
De nationalité française,  
Demeurant au 2A Avenue de Verdun, 38240 MEYLAN,  
ayant conclu un pacte civil de solidarité en date du 22 septembre 2025 avec Madame Laurette CAZENEUVE, sous le régime de la séparation de biens,

ci-après dénommés « le Cessionnaire »,  
d'autre part,

SV, GD, TD, AV, TZ

**IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :**

Suivant acte authentique reçu par Maître PEQUEGNOT, notaire à CROLLES (38920), en date à GRENOBLE du 3 novembre 2011, enregistré au SIE GRENOBLE-GRESIVAUDAN, il existe une société civile dénommée 25ème AVENUE, au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 25, avenue Alsace Lorraine, 38000 GRENOBLE, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 537 789 224 RCS GRENOBLE pour une durée de 99 ans expirant le 9 novembre 2110.

Par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 31 juillet 2023, le capital social a été réduit d'une somme de 250 euros par voie de rachat et annulation de 25 parts sociales.

Le 4 août 2025, une Assemblée Générale Extraordinaire a procédé à la division du capital pour les besoins de la présente opération. Le capital a ainsi été divisé en 7 500 parts sociales de dix centimes d'euros chacune.

La société 25ème AVENUE a pour objet la propriété, la remise en état, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, des biens immobiliers qui seront apportés à la Société ou acquis par elle au cours de la vie sociale, la prise de participation et d'intérêts dans toutes sociétés de même objet, l'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de ces objets, le cautionnement hypothécaire des membres de la Société afin de financer l'acquisition ou la souscription des parts de la Société.

La gérance de ladite Société est actuellement assurée par Monsieur Thibaut DELAHOUSSE, Monsieur Adrien VIALLET et Monsieur Sébastien VITTON-MEA.

Le capital social de la société est actuellement réparti comme suit :

**Monsieur Sébastien VITTON-MEA**

à concurrence de cinq cents parts, numérotées de 1 à 2 500,

Ci..... 2 500 parts

**Monsieur Adrien VIALLET**

à concurrence de cinq cents parts, numérotées de 2 501 à 5 000,

Ci..... 2 500 parts

**Monsieur Thibaut DELAHOUSSE**

à concurrence de dix parts, numérotées de 5 001 à 7 500,

Ci..... 2 500 parts

**Total égal au nombre de parts composant le capital social**

**7 500 parts**

Les Cédants possèdent chacun dans cette Société DEUX MILLE CINQ CENTS parts sociales de dix centimes d'euros chacune.

Les Cédants ont manifesté leurs souhaits de céder six cent cinquante parts sociales chacun au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

SV, GD, TD, AV, TZ

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

---

**Article 1 - Cession de parts**

---

Par les présentes :

- Monsieur Adrien VIALLET cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Timothée ZOPPARDO qui accepte, SIX CENT VINGT-CINQ (625) parts sociales de DIX CENTIMES (0.10) numérotés de 4 375 à 5 000 lui appartenant dans la Société.
- Monsieur Sébastien VITTON-MEA cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Timothée ZOPPARDO qui accepte, SIX CENT VINGT-CINQ (625) parts sociales de DIX CENTIMES (0.10) numérotés de 1 875 à 2 500 lui appartenant dans la Société.
- Monsieur Thibaut DELAHOUSSE cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Timothée ZOPPARDO qui accepte, SIX CENT VINGT-CINQ (625) parts sociales de DIX CENTIMES (0.10) numérotés de 5 001 à 5 625 lui appartenant dans la Société.

---

**Article 2 - Propriété - Jouissance**

---

Monsieur Timothée ZOPPARDO devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2025 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.

Toutefois, le Cessionnaire partagera prorata temporis avec les Cédants les dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour.

---

**Article 3 - Remise de pièces**

---

Les Cédants ont 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 CENT SEPT MILLE (107 000) euros, soit environ CINQUANTE SEPT (57) euros par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte ouvert au nom des Cédants comme suit :

- Monsieur Adrien VIALLET, TRENTE-CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (35 666,67 €)
- Monsieur Sébastien VITTON-MEA, TRENTE-CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (35 666,67 €)

SV, GD, TD, AV, TZ

- Monsieur Thibaut DELAHOUSSE, TRENTE-CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (35 666,67 €)

Quittance est donné par les Cédants, sous réserve de bonne réception des fonds.

---

#### **Article 5 - Agrément de la cession**

---

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 4 aout 2025, la collectivité des associés a autorisé les présentes cessions et a déclaré agréer le docteur Timothée ZOPPARDO, Cessionnaire, en qualité de nouvel associé. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

---

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

---

Les Cédants déclarent :

- 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 25ème AVENUE 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.

Les cédants 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 aux Docteurs VIALLET et VITTON-MEA pour les avoir acquises :

- Pour le Docteur Adrien VIALLET suivant cession du docteur Claire OLIVEIRA en date du 30 novembre 2022, et enregistrée le 22 décembre 2022 au SIE DE GRENOBLE 3
- Pour le Docteur Sébastien VITTON-MEA suivant cession du Docteur Cécile RATIVET en date du 23 février 2018 et enregistrée au SIE DE GRENOBLE-CHARTREUSE

Les parts sociales du Docteur Thibaut DELAHOUSSE dépendent de la communauté formée avec son épouse madame Gaëlle GRONIER pour les avoir souscrites lors de la constitution de la société.

### **Article 8 - Intervention du conjoint du Cédant**

---

Aux présentes intervient Madame Gaëlle GRONIER, conjoint de Monsieur Thibaut DELAHOUSSE, qui, en application de l'article 1424 du Code civil, déclare donner, sans restriction, son consentement à la cession de parts qui précède et autoriser le Docteur Thibaut DELAHOUSSE à percevoir le prix ci-avant stipulé.

### **Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement**

---

Les Cédants déclarent que la société 25ème AVENUE 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 ils dépendent pour la déclaration de leurs revenus ou bénéfices est Le SIP GRENOBLE CHARTREUSE GRESIVAUDAN,

- Le prix de cession s'élève à environ 57 euros par part cédée. Ce montant résulte de la division du nominal intervenue, le prix unitaire avant division s'élevant à 5 700 €.

Il en résulte que le prix d'acquisition était de :

- 10 500 euros pour les 685 parts cédées par le docteur ADRIEN VIALLET,
- 4 375 euros pour les 685 parts cédées par le docteur SÉBASTIEN VITTON-MEA
- 62,50 euros pour les 685 parts cédées par le docteur THIBAUT DELAHOUSSE

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 10 - Formalités de publicité - Pouvoirs**

---

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

SV, GD, TD, AV, TZ

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 - Clause attributive de juridiction**

---

Les parties conviennent que toutes contestations qui pourraient surgir pour l'exécution de la présente convention ou de leurs suites seront soumises en premier lieu, à l'arbitrage de l'ordre professionnel.

Les parties s'engagent donc à soumettre, en premier lieu, tout litige qui surviendrait entre elles à une procédure de conciliation devant le Président du Conseil Départemental, conformément aux dispositions de l'article R. 4127-259 du Code de la Santé Publique.

En cas de refus ou de carence de l'Ordre professionnel, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du Fonds.

---

#### **Article 12 - 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 13 - Frais**

---

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

---

#### **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 ;

- 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.

*Signé électroniquement*

Les cédants

**Monsieur Adrien VIALLET**

Signé par Adrien VIALLET  
Le 16 déc. 2025

Signed with doc\_eO2  
**Universign** tx\_aOeLM5Aww9E8

**Monsieur Sébastien VITTON-MEA**

Signé par Sébastien VITTON-MEA  
Le 16 déc. 2025

Signed with doc\_eO2  
**Universign** tx\_aOeLM5Aww9E8

SV, GD, TD, AV, TZ

**Monsieur Thibaut DELAHOUSSE**

Signé par Thibaut DELAHOUSSE  
Le 16 déc. 2025

Signed with doc\_eO2  
**Universign** tx\_aOeLM5Aww9E8

Le cessionnaire  
**Monsieur Timothée ZOPPARDO**

Signé par Timothée ZOPPARDO  
Le 15 déc. 2025

Signed with doc\_eO2  
**Universign** tx\_aOeLM5Aww9E8

Intervention  
**Madame Gaëlle GRONIER**

Signé par Gaëlle DELAHOUSSE  
Le 16 déc. 2025

Signed with doc\_eO2  
**Universign** tx\_aOeLM5Aww9E8

