

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société EURUS, Société par actions simplifiée au capital de 91 000 euros, ayant son siège social 8 LES CLAIRIERES 57160 ROZERIEULLES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 853 720 787 RCS METZ,
Représentée par Monsieur Jérôme JUBEAUX, président

Madame Julie CASTELLANETA, épouse JUBEAUX, née le 19 octobre 1979 à METZ (57), de nationalité française, demeurant 8, Les Clairières 57160 ROZERIEULLES, mariée avec Monsieur Jérôme JUBEAUX né le 10 avril 1978 à MEAUX (77), de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de ANCY-SUR-MOSELLE (57130), le 10 mai 2014,

Monsieur Jérôme JUBEAUX, né le 10 avril 1978 à MEAUX (77), de nationalité française, demeurant 8, Les Clairières 57160 ROZERIEULLES, marié avec Madame Julie JUBEAUX née CASTELLANETA le 19 octobre 1979 à METZ (57), de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de ANCY-SUR-MOSELLE (57130), le 10 mai 2014,

ci-après dénommés "les Cédants",
d'une part,

ET

Monsieur Rémi MAZELIN, né le 28 décembre 1989 à THIONVILLE (57), de nationalité française, demeurant 9 Rue Aimé Césaire 57525 TALANGE, lié avec Madame Gabrielle LAPOIRIE, née le 14 juillet 1989 à METZ (57), de nationalité française, par un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de biens, déclaré conjointement en date du 25 octobre 2019 devant Maître Jean MAHLER, notaire à MONTIGNY LES METZ,

La société RMA INVEST, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 1, Rue de Sarre - Bâtiment C 57070 METZ, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 905 306 577 RCS METZ,
représentée par Monsieur Rémi MAZELIN, en qualité de Président,

ci-après dénommés "les Cessionnaires",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à ROZERIEULLES du 11/03/2019, il existe une société civile immobilière dénommée 4J, au capital de 15 000 euros, divisé en 1 500 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 8 LES CLAIRIERES, 57160 ROZERIEULLES, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 849 311 436 RCS METZ pour une durée de soixante ans.

La société 4J a pour objet principal L'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis, la construction sur les immeubles non bâtis, la location des immeubles acquis ou construits.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Jérôme JUBEAUX, demeurant 8, Les Clairières 57160 ROZERIEULLES.

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

La société EURUS, cent cinquante parts sociales en pleine propriété,	
ci	150 parts
Monsieur Jérôme JUBEAUX, six cent soixante quinze parts sociales en pleine propriété,	
ci	675 parts
Madame Julie CASTELLANETA, ayant pour nom d'usage JUBEAUX, six cent soixante quinze parts sociales en pleine propriété, ci	675 parts

Les Cédants possèdent dans cette Société mille cinq cents parts sociales de 10 euros chacune.

Les Cédants ont manifesté leur souhait de céder des parts sociales aux Cessionnaires qui ont 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 SUIIT :

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes :

- Monsieur Jérôme JUBEAUX cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Rémi MAZELIN qui accepte, quinze parts sociales de 10 euros numérotées de 1 à 15 sur les six cent soixante-quinze parts lui appartenant dans la Société et à la société RMA INVEST qui accepte, six cent soixante parts sociales de 10 euros numérotées de 16 à 675 sur les six cent soixante-quinze parts lui appartenant dans la Société
- La société EURUS cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société RMA INVEST qui accepte, cent cinquante parts sociales de 10 euros numérotées de 676 à 825 lui appartenant dans la Société.
- Madame Julie JUBEAUX cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société RMA INVEST qui accepte, six cent soixante-quinze parts sociales de 10 euros numérotées de 825 à 1 500 lui appartenant dans la Société

Article 2 - Propriété - Jouissance

Monsieur Rémi MAZELIN et la société RMA INVEST deviennent les uniques propriétaires des parts cédées à compter de ce jour et sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Les Cessionnaires se conformeront à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont ils déclarent avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la

condition d'associé. Ils jouiront à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Les Cessionnaires auront seuls droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour.

Article 3 - Condition résolutoire

Les parties rappellent que Monsieur Jérôme JUBEAUX et Madame Julie CASTELLANETA, épouse JUBEAUX, se sont portés caution de la Société en garantie :

- d'un prêt modulable CIC IMMO 30087 33304 00020894603 d'un montant de 342 750,00 euros consenti par le CIC EST dont l'encours s'élevait à 11 742,96 euros à la date du 5 juillet 2025
- d'un prêt 30087 33304 00020894602 consenti par le CIC EST dont l'encours s'élevait à 284 602,59 euros à la date du 5 juin 2025

et que ladite banque a donné son accord de principe à la libération de l'engagement de caution donné par Monsieur Jérôme JUBEAUX et Madame Julie CASTELLANETA, épouse JUBEAUX sous réserve notamment de l'établissement d'un avenant aux actes de prêt et de cautionnement considéré.

A cette fin, Monsieur Rémi MAZELIN, en qualité de cessionnaire et de représentant d'un cessionnaire s'engage à fournir toute garantie qui serait demandée par la banque en substitution du cautionnement de Monsieur Jérôme JUBEAUX et Madame Julie CASTELLANETA, épouse JUBEAUX et à régulariser tous actes utiles à cet effet.

La banque délivrera à Monsieur Jérôme JUBEAUX et Madame Julie CASTELLANETA, épouse JUBEAUX un courrier portant mainlevée sans condition de son cautionnement.

La levée de l'engagement de caution de Monsieur Jérôme JUBEAUX et Madame Julie CASTELLANETA, épouse JUBEAUX étant une condition essentielle de la cession des parts des Cédants, les parties décident que le défaut de mainlevée de cet engagement de caution dans un délai de 3 mois courant à compter de ce jour entraînera résolution de la cession de parts objet des présentes, si bon semble au Cédant.

La résolution sera acquise de plein droit 15 jours après signification d'un commandement délivré aux Cessionnaires par acte extrajudiciaire.

La résolution emportera anéantissement rétroactif de la présente cession de parts et de tous actes subséquents.

Article 4 - Remise de pièces

Les Cédants ont remis présentement aux Cessionnaires qui le reconnaissent, 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 5 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de trente mille euros (30 000,00 euros), soit vingt euros (20,00 euros) par part sociale, réparti comme suit :

- Monsieur Jérôme JUBEAUX reçoit trois cents euros (300,00 €) soit vingt euros (20,00 €) par part sociale concernant la cession de quinze parts sociales à Monsieur Rémi MAZELIN et treize mille deux cents euros (13 200,00 €) soit vingt euros (20,00 €) par part sociale concernant la cession de six cent soixante parts sociales à la société RMA INVEST. Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte bancaire de Monsieur Jérôme JUBEAUX qui en consent bonne et valable quittance à Monsieur Rémi MAZELIN et à la société RMA INVEST
- Madame Julie JUBEAUX reçoit treize mille cinq cents euros (13 500,00 €) soit vingt euros (20,00 €) par part sociale concernant la cession de six cent soixante parts sociales à la société RMA INVEST. Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte bancaire de Madame Julie JUBEAUX qui en consent bonne et valable quittance à la société RMA INVEST
- La société EURUS reçoit trois mille euros (3 000,00 €) soit vingt euros (20,00 €) par part sociale concernant la cession de cent cinquante parts sociales à la société RMA INVEST. Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte bancaire de la société EURUS qui en consent bonne et valable quittance à la société RMA INVEST

Article 6 – Compte courant d'associé

Les Cédants sont inscrits dans les comptes de la Société comme détenant des comptes courants. Les Cédants ne sont pas en mesure de communiquer aux Cessionnaires au jour de la signature des présentes le solde des comptes courants d'associés existant.

Les Cédants et les Cessionnaires conviennent que tout solde positif sera acquis aux cessionnaires.

Par les présentes, les Cédants cèdent, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice aux Cessionnaires, qui acceptent, le montant de sa créance contre la Société au titre du compte courant sus-énoncé.

Le Cédant et les Cessionnaires conviennent ensemble que la cession du compte courant d'associé du Cédant est conditionnée à la cession des parts détenues par le Cédant.

Le Cessionnaire dispose à compter de la réalisation effective de la présente cession de parts sociales de la créance ainsi cédée. À cet effet, le Cédant subroge le Cessionnaire dans tous les droits et actions résultant de sa qualité de créancier.

Article 7 - Garantie de passif

Les Cédants garantissent les Cessionnaires contre toutes diminutions de l'actif ou augmentations du passif résultant d'opérations de toute nature et de toute origine, ayant pris naissance à l'occasion de faits ou actes antérieurs à la date des présentes et ne figurant pas aux comptes ou dans les documents dont les Cessionnaires ont eu connaissance dès avant ce jour.

La présente garantie de passif et d'actif porte sur les éléments patrimoniaux figurant dans les comptes de la société 4J au 30 juin 2025.

Les comptes, arrêtés à cette date et figurant en annexe, ont été établis conformément aux normes comptables en vigueur et aux méthodes énoncées auxdites annexes. Ces méthodes sont appliquées de la même façon que les années antérieures.

En conséquence, ainsi que le déclarent expressément les Cédants, les comptes donnent une image fidèle et complète de la situation patrimoniale tant active que passive et du résultat de la Société.

Les Cessionnaires déclarent que les documents suivants leur ont été communiqués par les Cédants dès avant ce jour :

- Tableau d'amortissement du prêt modulable CIC IMMO 30087 33304 00020894603
- Tableau d'amortissement du prêt modulable CIC IMMO 30087 33304 00020894602
- Bilan au 30 juin 2024

La présente garantie comprend notamment, sans que les énonciations ci-après soient limitatives, l'indemnisation des Cessionnaires :

1°) dans le cas où certains éléments des actifs ne se retrouveraient pas effectivement, comme dans le cas où certains éléments inscrits à l'actif du bilan s'avéreraient surestimés ;

2°) dans le cas où un passif non comptabilisé, un passif occulte ou un passif supplémentaire à la date d'arrêt des comptes viendrait à se révéler, comme dans le cas où la société 4J serait appelée à exécuter des engagements de caution, garantie ou aval contractés par elle.

Cet engagement couvre notamment les suites pécuniaires de toutes procédures ou actions judiciaires ou extrajudiciaires entamées par toute personne, tiers ou associé, à l'encontre de la Société comme les suites de tous redressements fiscaux ou parafiscaux.

Les Cédants déclarent avoir révélé aux Cessionnaires toutes informations relatives à la situation et à la gestion de la Société qui auraient pu influencer sensiblement les Cessionnaires dans leur décision de procéder à la présente acquisition de parts sociales.

Les Cédants déclarent en outre qu'à leur connaissance :

- il n'existe aucun nantissement, privilège, hypothèque ou droit quelconque au profit de tiers sur les actifs de la Société ;
- il n'existe aucun procès, poursuite ou réclamation en cours ou de situations précontentieuses de quelque nature que ce soit qui concerneraient la société 4J, son activité, ses actifs ;

- la société 4J n'est responsable d'aucune violation de dispositions législatives, réglementaires, de décisions juridictionnelles, prescriptions ou contrats et subventions.

En cas de révélation de dettes ou procédures non déclarées, notamment celles pouvant résulter d'un contrôle fiscal, les Cessionnaires devront en informer les Cédants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai permettant à ces derniers de défendre leurs intérêts.

Les Cessionnaires s'interdisent en pareil cas de composer, transiger, recourir à un arbitrage sur les questions pouvant mettre en cause la responsabilité des Cédants au titre de la présente garantie sans avoir préalablement obtenu l'accord de ce dernier.

L'inobservation par les Cessionnaires desdites obligations entraînera pour eux la perte de tout recours à ce titre contre les Cédants.

L'engagement de garantie des Cédants viendra à expiration le 30 juin 2027.

Il est expressément convenu entre les parties que l'indemnisation consistera pour les Cédants à verser aux Cessionnaires une somme correspondant à l'appauvrissement net de la société 4J.

Il est précisé que pour toute augmentation de passif qui trouverait une contrepartie partielle ou totale dans un accroissement d'actif constaté, il sera fait une balance entre ces deux augmentations, de telle sorte que les Cédants ne soient tenu qu'au reversement, si celui-ci s'avérait négatif, de l'appauvrissement net correspondant.

Les Cédants ne seront pas tenu au-delà d'un plafond d'un montant de 296 345,55 euros, montant correspondant à la somme des encours portés à la connaissance de Monsieur MAZELIN à la date de signature des présentes.

Dans le cas où les Cessionnaires souhaiteraient invoquer la présente clause, ils devront adresser aux Cédants par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une déclaration de mise en jeu de garantie ou une demande d'indemnisation, de la nature du risque survenu, du préjudice en résultant et des mesures ou recours qui pourront être engagés pour écarter ce risque ou en diminuer les effets.

L'indemnisation des Cessionnaires devra être effectuée dans le délai de 30 jours à compter de la réception par les Cédants de ladite déclaration.

Article 8 - Agrément de la cession

Toute cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts. Cependant, le présent acte portant sur la cession de l'ensemble des parts sociales détenues par la société EURUS, Monsieur Jérôme JUBEAUX et Madame Julie JUBEAUX seuls associés de la Société, l'agrément est réputé acquis.

Article 9 - Déclarations des Cédants et des Cessionnaires

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 leur cession,

- que la société 4J 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 les Cessionnaires 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 10 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées par Monsieur Jérôme JUBEAUX et Madame Julie JUBEAUX leur appartiennent en propre pour les avoir reçues en contrepartie de leurs apports en numéraire lors de la constitution de la Société.

Les parts présentement cédées par la société EURUS lui appartiennent pour les avoir acquises de Madame Julie JUBEAUX et Monsieur Jérôme JUBEAUX suivant acte sous signature privée en date à ROZERIEULLES du 18/09/2020, enregistré à METZ le 23/10/2020.

Article 11 – Cessionnaire partenaire d'un pacte civil de solidarité

Monsieur Rémi MAZELIN et Madame Gabrielle LAPOIRIE, ayant conclu en date du 25 octobre 2019 un pacte civil de solidarité soumis au régime patrimonial de la séparation des biens, conformément à l'article 515-5 du Code civil, Monsieur Rémi MAZELIN déclare qu'il réalise la présente acquisition pour son seul compte, et que les parts sociales demeureront sa propriété exclusive.

Article 12 - Déclaration pour l'enregistrement

Les Cédants déclarent que la société 4J 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 SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE METZ 8, Rue des Clercs 57000 METZ ;

- que le prix de cession est de 20,00 euros par part cédée,
- que le prix d'acquisition était de 10,00 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.
- que la SCI 4J est propriétaire d'un bien situé 9, Rue de Metz 57300 HAGONDANGE

Le montant des droits d'enregistrement s'élève ainsi à 1 896 euros.

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

Article 13 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de METZ, qu'il a acquis les parts présentement cédées pour un montant de 10,00 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.

La société EURUS déclare faire son affaire personnelle de la déclaration et de l'imposition de plus-value professionnelle dont elle peut être redevable au titre de la présente cession, le cas échéant et sous réserve des exonérations dont elle pourrait bénéficier. Elle reconnaît avoir été informée par le rédacteur des présentes de ses obligations au titre de cette imposition et obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

Article 14 - 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 œuvre, documente régulièrement sa conformité au RGPD, a mis en œuvre 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 15 - 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 16 - 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 17 - Frais

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

Article 18 - 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 en la forme électronique à la date figurant en page des signatures.

Monsieur Jérôme JUBEAUX

Agissant en son nom propre et en qualité de président de la société EURUS

"Lu et approuvé. Bon pour la cession de six cent soixante quinze parts à titre personnel et de cent cinquante parts sociales pour le compte de la société EURUS. Bon pour quittance »

Signé par Jérôme JUBEAUX
Le 1 sept. 2025

Signed with doc_VoLG
Universign tx_qka7VWgKQVJL

Madame Julie JUBEAUX

"Lu et approuvé. Bon pour la cession de six cent soixante quinze parts. Bon pour quittance »

Signé par Julie JUBEAUX
Le 1 sept. 2025

Signed with doc_VoLG
Universign tx_qka7VWgKQVJL

Monsieur Rémi MAZELIN

Agissant en son nom propre et en qualité de président de RMA INVEST

"Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession"

Signé par Remi Mazelin
Le 1 sept. 2025

 doc_VoLG
tx_qka7VWgKQVJL

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
METZ

Lc 19/12/2025 Dossier 2025 00047307, référence 5704P61 2025 A 02820

Enregistrement : 1896 € Penalties : 0 €

Total liquidé : Mille huit cent quatre-vingt-seize Euros

Montant reçu : Mille huit cent quatre-vingt-seize Euros