

CESSION DE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **SC JEROME ANDRE**

Société civile au capital de 41 328 690 euros

Siège social : 58 rue de Monceau, CS 48756 – 75380 PARIS CEDEX 08

520 975 020 RCS PARIS

Représentée par son gérant, M. Jérôme ANDRE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

ci-après dénommé « **le Cédant** »,
d'une part,

ET

La société **CHAPIJU**,

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros,

Siège social : Lieu-dit Val de Pons - 83350 RAMATUELLE,

925 192 304 RCS FREJUS,

représentée par sa présidente, , elle-même représentée par Monsieur Jérôme ANDRE en qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

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 RAMATUELLE du 27 juin 2017, il existe une société civile immobilière dénommée BRON BASTIE, au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 58 RUE DE MONCEAU CS 48756, 75380 PARIS CEDEX 08, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 831 078 472 RCS PARIS pour une durée de 99 ans expirant le 23 juillet 2116.

La société BRON BASTIE a pour objet principal l'acquisition de tous terrains, l'exploitation et la mise en valeur de ces terrains pour l'édification de tous immeubles et l'exploitation par bail ou autrement de ces constructions qui resteront la propriété de la Société, L'acquisition de tous immeubles bâtis, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement. Éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Jérôme ANDRE, demeurant 205 Chemin de l'Allard 26120 MONTVENDRE.

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

La société A5P, huit cent quatre-vingt-dix-neuf parts sociales en pleine propriété, ci	899 parts
La société SC JEROME ANDRE, une part sociale en pleine propriété, ci	1 part
La société FDJ, cinquante parts sociales en pleine propriété, ci	100 parts

Le Cédant possède dans cette Société une (1) part sociale d'un euro.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder sa part sociale 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, la société SC JEROME ANDRE cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société CHAPIJU qui accepte, une part sociale de 1 euro.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société CHAPIJU devient l'unique propriétaire de la part cédée à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à cette part, 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.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant à la part cédée à compter du jour de la cession au titre du dernier exercice clos.

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 d'un (1) euro.

Lequel prix a été payé comptant ce jour, au Cédant par le Cessionnaire, ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance et décharge, sans réserve.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 17 février 2026, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la société CHAPIJU, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la cession sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que la part cédée est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- que la société BRON BASTIE 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 BRON BASTIE n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que la part sociale cédée a été créée en vue de rémunérer des apports en numéraire 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 le prix de cession est de 1 euro par part cédée,
- que le prix d'acquisition était de 1 euro 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.

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 impôts 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.
- 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 ;

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

Article 8 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de la déclaration de plus-value professionnelle dont il serait redevable le cas échéant au titre de la présente cession, ceci sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des différentes obligations auxquelles il est soumis au titre de la présente cession.

Article 9 - 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 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 VALENCE
Le 17 février 2026
En cinq (5) exemplaires originaux

Le Cédant

La société SC JEROME ANDRE

Représentée par M. Jérôme ANDRE

Lu et approuvé. Bon pour la cession d'une part. Bon pour quittance.

Lu et approuvé. Bon pour la cession d'une part. Bon pour quittance.

DocuSigned by:

Jérôme ANDRE

EB4C3F18FA3A4D1

Le Cessionnaire

La société CHAPIJU

Représentée par la société SC JEROME ANDRE

Représentée par M. Jérôme ANDRE

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession.

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession.

DocuSigned by:

Jérôme ANDRE

EB4C3F18FA3A4D1...