RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

CADRE DESTINE

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
NICE
Le 14/04/2025 Dossier 2025 00011982, référence 0604P61 2025 A 01850
Enregistrement : 1755 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Mille sept cent cinquante-cinq Euros
Montant reçu : Mille sept cent cinquante-cinq Euros

Jérôme BARTHE
Contrôleur des F

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Jean Claude, Manuel PIRIS, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] et demeurant [redacted]

Ci-après dénommé "le cédant"
D'UNE PART

ET :

Monsieur Nicolas, Jacques B[redacted]
nationalité française, demeurant [redacted]
avec Madame Aurélie DUBOIS sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu le 7 juin 2012 préalablement à leur union célébrée à la Mairie de ENSUES-LA-REDONNE (13) le 7 juillet 2012,

Ci-après dénommé "le cessionnaire"
D'AUTRE PART

EN PRESENCE DE :

La Société 2JC INVEST, SCI, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE sous le numéro 910 395 938, dont le siège est situé à LA GAUDE (06610), 1378 Vieux Chemin de Cagnes, représentée par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

IL A ETE PREALABLEMENT A LA CONVENTION, OBJET DES PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIT :

La présente cession en application du protocole transactionnel conclu entre Monsieur Jean-Claude PIRIS, Monsieur Julien KAMBOURIAN, la société LA NOUVELLE AGENCE, la société SJC INVEST et la société GLOBAL CONSTRUCTION ET RENOVATION en date

DS MB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

du 29 novembre 2024 aux termes duquel la signature des présentes est subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

- à la levée définitive et irrévocable de l'engagement de caution solidaire souscrit par Monsieur Jean-Claude PIRIS auprès du CIC au titre du prêt bancaire contracté par la SCI pour l'achat du local sis 1038 route des Plans, Le Pré Carré - 06510 CARROS et ce, à la date du 29 avril 2022.

- Monsieur Jean-Claude PIRIS ne pourra jamais être inquiété sur le fondement des dispositions contractuelles l'acte de "CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT" conclu le 1er mai 2022 (et enregistré par le service départemental de l'enregistrement de GRASSE, sous les références suivantes : Dossier 2023 00002959, réf.0604P62 2023 A 00951), entre Monsieur Jean-Claude PIRIS, Monsieur Julien KAMBOURIAN, Madame Christelle VITALE, la société LA NOUVELLE AGENCE et la société SJC INVEST.

- Monsieur Julien KAMBOURIAN doit racheter à Monsieur Jean Claude PIRIS les 4900 parts sociales lui appartenant au sein de la Société LA NOUVELLE AGENCE pour la somme de 5.000 €,

- La présente cession est indivisible avec le paiement à la société GLOBAL CONSTRUCTION ET RENOVATION de l'indemnité forfaitaire et globale de 35.000,00 euros HT, soit 42.000,00 euros TTC en paiement du solde des travaux réalisés dans le local appartenant à la société SJC INVEST par la société GLOBAL CONSTRUCTION ET RENOVATION AINSI qu'avec le rachat par des 4900 parts sociales de la société LA NOUVELLE AGENCE appartenant à Monsieur Jean-Claude PIRIS pour un prix de 5.000 euros.

En conséquence, le manquement à l'une quelconque de ces obligations indivisibles entraînera de plein droit la résolution de l'ensemble des autres obligations et du présent contrat dans son intégralité, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure préalable. La partie lésée par le manquement pourra alors prétendre à des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

1/ Constitution et caractéristiques de la société

La société « 2JC INVEST » a été constituée suivant acte sous seing privé en date du 25 janvier 2022 à LA GAUDE.

La société a été immatriculée le 16 février 2022 au Registre du commerce et des sociétés de GRASSE, sous le numéro 910 395 938.

Ses caractéristiques sont :

Forme : société civile immobilière

Objet :
- L'acquisition, l'administration, l'aménagement, la location, l'exploitation, la gestion de tous terrains et immeubles appartenant à la société ou qu'elle pourra acquérir. L'acquisition par voie d'apport ou d'achat de tous immeubles, bâtis ou non.

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

- Eventuellement 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.

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Cession des parts : Aux termes de l'article 13 1. des statuts, il est prévu que :

« *Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous signature privée.*
Pour être opposable à la Société, elle doit, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.
Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.
Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous signature privée ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil »

Exercice social : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Capital social : Le capital social est fixé à MILLE EUROS (1.000 euros).
Il est divisé en CENT PARTS (100 parts) de DIX EUROS (10 euros) chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

Monsieur Jean-Claude PIRIS, à concurrence de .....37 parts sociales
Numérotées de 1 à 37

Monsieur Julien KAMBOURIAN, à concurrence de .....37 parts sociales
Numérotées de 38 à 74

Madame Christelle VITALE, à concurrence de .....16 parts sociales
Numérotées de 75 à 90

La société LA NOUVELLE AGENCE, à concurrence de .....10 parts sociales
Numérotées de 91 à 100

Total égal au nombre de parts composant le capital social : .....100 parts sociales

La société est actuellement gérée par Monsieur Julien KAMBOURIAN et Monsieur Jean Claude PIRIS, cogérants.

La mention de Monsieur Julien KAMBOURIAN et Monsieur Jean Claude PIRIS comme gérants figure dans l'extrait Kbis de la société susvisée.

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

2/ Composition du patrimoine de la société « 2JC INVEST »

La société « 2JC INVEST » détient la pleine et entière propriété des biens immeubles suivants :

Dans un ensemble immobilier collectif sis à CARROS (06510), 1038 Route des Plans, « Le Pré Carré », cadastré AS 78 et AS 79.

Le bien est situé en rez-de-chaussée unique avec une terrasse à jouissance exclusive et est composé comme il suit :

Lot numéro cent trente-cinq (135), au rez-de-chaussée, un local commercial du bâtiment unique, commercialisé sous le numéro commerce 01, comprenant un local et la jouissance exclusive d'une terrasse et représentant cinq cent quatre-vingt-treize /dix millièmes (593 /10000 èmes) des parties communes générales, d'une superficie de 150 m².

3/ Location consentie par la société

Le cédant déclare que le bien, propriété de la société, fait actuellement l'objet d'une location devant se terminer au 1er avril 2033.

4/ Prêt contracté par la société

Le cédant déclare que la Société 2JC INVEST a souscrit un emprunt bancaire d'un montant total et initial de 249.000 € consenti par la LYONNAISE DE BANQUE pour une durée de 177 mois au taux de 1,750 % l'an hors assurance conclu le 29 avril 2022.

Monsieur Jean Claude PIRIS s'est porté caution solidaire de cet emprunt selon un acte du 29 avril 2022 à hauteur de 298.000 €.

Il est par ailleurs prévu par les parties une substitution de caution au bénéfice du cessionnaire.

5/ Régime fiscal

La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

6/ Gérance de la société

Monsieur Julien KAMBOURIAN et Monsieur Jean-Claude PIRIS occupe, jusqu'au jour des présentes, les fonctions de cogérants de la société SJC INVEST.

Toutefois, il est expressément indiqué que, dans les faits, Monsieur Julien KAMBOURIAN a assuré seul la gérance de la Société SJC INVEST, Monsieur Jean-Claude PIRIS n'ayant effectué aucun acte de gestion de la Société depuis de nombreux mois.

[redacted]

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

7/ Devoir d'information (Art. 1112-1 du code civil)

Il résulte de l'article 1112-1 du code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.
Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.
Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.
Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.
Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.
Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants ».

Parfaitement informés de cette obligation par le rédacteur de l'acte, cédant et cessionnaire déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

L'acquéreur déclare en conséquence avoir assez d'éléments pour prendre sa décision et de ce fait, vouloir acquérir les titres en toute connaissance de cause.

CECI EXPOSE, ILS ONT CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CESSION DES PARTS SOCIALES

Par les présentes, Monsieur Jean Claude PIRIS cède sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière à Monsieur Nicolas BOCCHECIAMPE qui accepte, la pleine propriété de trente-sept (37) parts sociales, numérotées de 1 à 37, lui appartenant dans la société « 2JC INVEST ».

Les parts sociales cédées ne sont représentées par aucun certificat. Leur titre résulte des statuts de la société ou de la cession de parts dont une copie sera remise au cessionnaire.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Jean Claude PIRIS est propriétaire des parts sociales cédées pour les avoir reçues à la constitution de la société suite à son apport en numéraire.

Le cédant déclare que ses parts sociales ne sont grevées d'aucune sûreté, nantissement, obligation, charge ou privilège.

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

ARTICLE 3 - AGREMENT DE CESSION

Conformément à l'article 13 des statuts, suivant délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire de ce jour, les associés ont donné leur agrément à la présente cession.

ARTICLE 4 – TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Le cessionnaire sera propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits, actions, charges et obligations attachés à ces parts, sans exception ni réserve.

Le cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la société dont il déclare avoir pris connaissance dès avant ce jour ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'associé.

Le cessionnaire aura seul droit à tous les droits financiers, distributions, dividendes et acomptes sur dividendes revenant aux parts sociales cédées susceptibles d'être distribués ou mis en paiement sur ces parts postérieurement à ce jour, qu'ils proviennent de l'exercice en cours ou de reports à nouveau, réserves ou autres postes de capitaux propres antérieurement constitués.

ARTICLE 5 - MISE A JOUR DES STATUTS DE LA SOCIETE

Les statuts de la Société seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes aux frais exclusifs de l'Acquéreur.

ARTICLE 6 - PRIX DES PARTS SOCIALES – MODALITES DE PAIEMENT

En conséquence, la présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal global et forfaitaire de TRENTE CINQ MILLE CENT EUROS (35.100 euros), soit 948,65 euros par part sociale.

Il est précisé que le prix ci-dessus fixé a été établi d'un commun accord entre les soussignés, sans qu'à aucun moment le rédacteur des présentes n'ait été sollicité sur ce point.

Le prix de cession a été payé comptant par le cessionnaire dès avant ce jour, sur le compte CARPA du rédacteur des présentes au moyen d'un virement bancaire.

Il est précisé que le prix de cession sera effectué au moyen des fonds propres du cessionnaire.

ARTICLE 7 – DÉCLARATIONS ET GARANTIES

7.1. Déclarations et garanties du Cédant

Outre celles figurant dans l'exposé préalable ci-dessus, lesquelles font partie intégrante du présent article, le Cédant fait les déclarations et consent les garanties (ci-après désignées les **"Déclarations et Garanties"**) décrites ci-après :

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

7.1.1 : Existence et capital de la Société

- la Société n'est pas en état de cessation des paiements, n'a été, ou n'est soumise à aucune procédure de sauvegarde, redressement ou de liquidation judiciaire, ou à une quelconque procédure dans le cadre de la prévention et du règlement amiable des difficultés des entreprises, et n'a demandé aucun délai de grâce tel que prévu par l'article 1244-1 du Code Civil ;

- la Société bénéficie des diverses autorisations administratives ou autres lui permettant de détenir ses biens immobiliers et autres actifs et d'exercer son activité ainsi qu'elle l'exerce et se conforme aux lois et règlements qui lui sont applicables. La Société n'est pas défaillante eu égard à un jugement, décision ou une injonction d'une cour, d'un tribunal, d'un tribunal arbitral, d'une autorité ou d'une agence administrative quelconque ;

- la Société ne détient aucune filiale. La Société ne détient, directement ou indirectement, aucune participation ou n'est membre d'aucune société en nom collectif, joint-venture, groupement d'intérêt économique ou de toute autre société ou groupement dont la responsabilité des associés ou membres est illimitée ;

- la Société, n'a détenu aucune participation dans aucune société ou exercé aucun mandat en qualité d'administrateur ou de dirigeant d'aucune société ou ne s'est comporté comme un dirigeant de fait d'aucune société.

7.1.2 : Parts sociales

- les parts sociales cédées sont entièrement libérées et transmissibles sous réserve de l'accord des associés qui a été purgé comme il a été à l'exposé préalable ci-dessus ;

- il n'existe aucun accord ou engagement en vertu duquel une quelconque personne a, ou aurait, le droit d'exiger l'émission de nouvelles parts sociales de la Société. La Société n'a émis aucun titre de quelque nature que ce soit qui pourrait donner vocation à une augmentation de capital, à l'émission de titres donnant droit à toute somme que la Société pourrait distribuer, à des droits de vote ou qui pourrait donner lieu à une quelconque restriction aux droits attachés aux parts sociales ;

- le Cédant a la pleine et entière propriété des parts sociales, lesquelles sont libres de toutes sûretés, nantissements ou de tous droits de tiers et à la date de ce jour leur propriété est valablement transférée, ce jour, au Cessionnaire. Toutes les autorisations nécessaires préalablement au transfert des parts sociales, conformément aux statuts et à la loi ont été, ou seront à la date de ce jour, obtenues.

7.1.3 : Conséquences du transfert des parts sociales

Le Cédant garantit que le transfert des parts sociales au Cessionnaire, ne peut avoir aucune des conséquences suivantes :

- un manquement quelconque aux obligations aux termes d'un contrat ou d'un engagement de la Société ;

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

- la faculté pour toute personne en relation avec la Société de résilier tout contrat ou convention ou d'en modifier les effets ou de réclamer le remboursement de toute subvention, prime, prêt ou avance ;

- la modification ou l'annulation de tout permis, autorisation, licence ou autre, nécessaire ou souhaitable pour l'exercice régulier des activités de la Société ou de tout droit au bénéfice de tout régime fiscal de faveur, de toute subvention ou d'autre aide consentie par toute autorité, tout organisme administratif ou autre ;

- la possibilité pour un tiers de se prévaloir d'une garantie, sûreté, lettre d'intention ou tout autre document ayant un effet équivalent, qui pourrait avoir été consenti par, ou en faveur de la Société.

7.1.4 : Propriété des actifs

- la Société est valablement propriétaire sans restriction ni réserve quelconque de ses actifs et des biens immobiliers. Tous les actifs corporels (biens immobiliers et autres) sont de bonne qualité et en bon état, sauf effet de l'usure normale, et ont été constamment entretenus de manière correcte. Aucun des actifs indiqués n'est hors service ou ne possède de défauts apparents qui le rendent ou pourraient le rendre impropre à l'usage auquel il était destiné ;

- l'exercice des activités et l'utilisation par la Société de ses actifs sont conformes à toutes les prescriptions légales et réglementaires, particulièrement en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité.

7.1.5 : Contrats

- la Société n'a pas conclu de Contrat comportant des droits ou obligations anormaux par rapport aux règles habituelles de bonne gestion d'une société, et n'a pas violé l'une de ses obligations au titre d'un Contrat ;

- tous les contrats, conventions ou accords, écrits ou verbaux, auxquels la Société est partie sont valables et ont force obligatoire. Aucun d'entre eux n'a été conclu en violation des lois et règlements en vigueur et la Société et les autres parties contractantes ont respecté leurs obligations. Tous les contrats, conventions ou accords ont été conclus dans le cours normal des activités de la Société. Ils sont valables et ne sont pas susceptibles d'être déclarés nuls et non avenus ;

- le transfert des parts sociales à n'entraîne pas l'échéance anticipée d'un contrat de prêt ou d'un contrat de garantie ou tout autre paiement à effectuer à un tiers au titre de tout autre contrat, convention ou accord auquel Société est partie ;

- l'exécution du présent Contrat n'entraîne et n'entraînera pas la résiliation d'un Contrat ou d'une convention conclue par la Société ou qui lui serait opposable, n'est et ne sera pas en conflit et ne cause ou ne causera pas une violation ou une rupture d'un Contrat et ne permettra pas à un co-contractant quelconque de résilier ou de modifier un Contrat ;

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

- ni le Cédant, ni la Société n'ont reçu de notification en vertu de laquelle l'un des clients, fournisseurs ou prêteurs de la Société a fait part de son intention de rompre ou de modifier de manière significative ses relations commerciales avec la Société pour quelque motif que ce soit, en ce compris, sans que cela soit limitatif, du fait notamment de la cession des parts au Cessionnaire ;

- la Société n'est engagée par un quelconque contrat ou convention, directement ou indirectement, avec le Cédant ou l'un de ses conjoints, ascendants ou descendants ou une personne morale contrôlée par l'un d'eux.

7.1.6. : Assurance

- les activités de la Société ainsi que tous les biens qu'elle possède, loue ou utilise sont valablement assurés auprès de sociétés de bonne réputation, et les termes des polices d'assurance souscrites sont conformes à ceux des polices que souscrirait un commerçant normalement avisé, qui exercerait des activités similaires et qui posséderait des actifs équivalents..

- la Société a respecté toutes ses obligations au titre des polices d'assurance, notamment en ce qui concerne les déclarations de risques ou de sinistres et le règlement des primes. A la date des présentes, la Société n'a pas reçu ou adressé une quelconque notification de résiliation ou de non-renouvellement de l'une quelconque desdites polices et les compagnies d'assurance ne l'ont pas informée de leur intention d'augmenter substantiellement les primes exigibles, de relever les franchises, ou de réduire substantiellement la couverture des risques.

7.1.7. : Litiges

La Société n'est pas engagée ou menacée de litige, d'arbitrage, de contentieux, réclamation administrative, d'enquête administrative ou fiscale ou toute autre procédure ou réclamation que ce soit en qualité de demandeur ou de défendeur et le Cédant n'a pas connaissance de faits qui pourraient donner lieu à une telle procédure.

7.1.8. : Général

- Toutes les informations contenues aux présentes, y compris dans l'Exposé et les Annexes sont complètes et exactes à tous les égards ;

- Le Cédant n'a pas connaissance de faits ou d'événements qui pourraient avoir un effet défavorable sur les actifs, affaires ou activités de la Société ou qui pourraient raisonnablement avoir un impact défavorable sur la volonté du Cessionnaire d'acheter les parts sociales aux conditions fixées aux présentes et que le Cédant n'aurait pas signalé par écrit au Cessionnaire.

7.1.9. : Exécution du Contrat

- L'exécution et la réalisation par le Cédant des opérations prévues aux présentes ne constituent pas une violation, une rupture ou une défaillance au titre d'une loi ou d'une obligation de Cédant ou d'un autre contrat auquel il est partie ; en outre, aucun litige

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

impliquant le Cédant et qui pourrait empêcher ou faire obstacle à l'exécution et à la réalisation des opérations prévues aux présentes n'est en cours ou sur le point d'être intenté ;

- Le Cédant a tous pouvoirs, autorité et capacité pour conclure les présentes et réaliser les opérations qui y sont envisagées.

7.2. Responsabilité du Cédant

Les Déclarations et Garanties du Cédant ne sont indiquées dans l'acte qu'à titre indicatif.

En effet, la qualité d'associé et de gérant de fait de la société SJC INVEST du Cessionnaire a pour conséquence qu'il est mieux informé que le Cédant sur l'état de la Société.

Ainsi, ces Déclarations et Garanties ne sauraient constituer un élément déterminant de l'engagement du Cessionnaire.

7.3. Garantie d'actif et de passif

Il est expressément convenu entre les parties qu'aucune garantie d'actif et de passif n'est exigée du cédant, ce que le cessionnaire accepte au regard de toutes les informations qui ont été relatées par le rédacteur des présentes.

Signature du cessionnaire

DocuSigned by:
[redacted]

ARTICLE 8 : DEMISSION DU CEDANT DE SES FONCTIONS DE COGERANTS

Le Cédant a démissionné de ses fonctions de cogérants de la société « 2JC INVEST » selon une lettre de démission en date de ce jour.

Selon les délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire de ce jour, Monsieur Julien KAMBOURIAN sera désormais l'unique gérant de la Société 2JC INVEST.

ARTICLE 9 : OCCUPATION DES LOCAUX

Les locaux appartenant à la SCI sont actuellement loués à la société SELARL PHYSIOPLUS selon un bail commercial signé le 12 février 2024 avec une prise d'effet au 1er avril 2024, pour un loyer mensuel de 2.800,00 euros HT, soumis à TVA.

Le cessionnaire reconnait qu'il est parfaitement avisé de cet état de fait et qu'il a d'ores et déjà pris connaissance dudit bail puisqu'il l'a signé lui-même au nom et pour le compte de la Société SJC INVEST.

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

ARTICLE 10 : INSCRIPTIONS

Il ressort d'un état délivré le5 mars 2025 qu'il existe sur le bien deux inscriptions régularisées le 29 avril 2022 au profit de la LYONNAISE DE BANQUE à savoir :

- Une hypothèque conventionnelle,
- Un privilège au projet du prêteur de deniers

Ces inscriptions ont été régularisées au moment de la souscription de l'emprunt par la SCI 2JC INVEST.

ARTICLE 11 : DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT- FISCALITE

A – Droits d'enregistrement :

Les parties déclarent :

- que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts, et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société ;
- que la société est à prépondérance immobilière ;
- que le nombre total des parts émises par la société est de 100 parts sociales,
- que la cession n'entraîne pas la dissolution de la société.

En conséquence et en application de l'article 726 du Code Général des Impôts, la présente cession de parts donne lieu à l'application du droit de 5 % :

35.100 € x 5 % = **1.755 €**

B – Plus-values :

Conformément à l'article 74 SJ de l'annexe II du Code Général des Impôts, le CÉDANT déclare être informé que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts et que par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclarée et payée à la Recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes, sauf cas d'exonération.

ARTICLE 12 : PUBLICITE - POUVOIRS

La SCI 2JC INVEST intervenant aux présentes, dispense expressément les parties de la signification prévue à l'article 1690 du Code civil, et déclare la cession des parts opposables à la société.

La présente cession est opposable aux tiers à compter de ce jour.

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.

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

ARTICLE 13 : DECHARGE

Les soussignés reconnaissent irrévocablement que Maître Valentine NAVARRO rédacteur des présentes, n'est pas intervenue dans la détermination et n'a fait que rédiger, au gré des parties, les conventions arrêtées directement entre elles et hors la présence du rédacteur.

Ils reconnaissent également que le rédacteur des présentes leur a donné une lecture exhaustive du présent acte de cession préalablement à leurs signatures, a répondu à l'ensemble de leurs questions les renseignant ainsi pleinement sur la portée de leurs engagements et que l'acte relate fidèlement leur commune intention.

En conséquence, ils déclarent le décharger de toutes responsabilités, quant à leurs déclarations, énonciations et plus généralement concernant les effets des présentes et de leurs suites. Ils déclarent vouloir ratifier le présent acte en pleine connaissance de cause.

ARTICLE 14 : FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la « 2JC INVEST » qui s'y oblige, en ce compris les modifications statutaires et formalités afférentes à la présente cession.

ARTICLE 15 : LITIGES

Tout différend relatif à la validité, l'interprétation et à l'exécution du présent acte de cession de parts est de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de GRASSE.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur domicile respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 17 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les PARTIES conviennent par la présente de signer électroniquement le présent protocole d'accord conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil français, par l'intermédiaire du prestataire Docusign™ qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent protocole d'accord conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil français, au décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique et au Règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 relatif aux services d'identification électronique et de confiance pour les transactions électroniques dans le marché intérieur (les « Lois et Règlements sur la signature électronique »).

DS NB Paraphe SI Paraphe MJCP

Docusign Envelope ID: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC

Le numéro d'identification unique du protocole signé électroniquement via le prestataire Docusign™ est apposé en haut à gauche de chaque page du protocole. Chaque partie s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent contrat soit effectuée par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes. Chaque partie reconnaît et accepte par les présentes que sa signature du présent protocole d'accord par le biais du processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des lois et règlements relatifs aux signatures électroniques et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit que cette partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou de la preuve de son intention de conclure le présent protocole d'accord à cet égard, ou s'y rapportant.

Fait à NICE,
Le 28 mars 2025
En cinq exemplaires originaux

Monsieur Jean Claude PIRIS
« *Bon pour cession de 37 parts sociales* » + signature

Signé par :
Monsieur Jean Claude PIRIS
FF6CF1BC4F5C41D...

Bon pour cession de 37 parts sociales

Monsieur Nicolas BOCCHECIAMPE
« *Bon pour acquisition de 37 parts sociales* » + signature

DocuSigned by:
[redacted]
DEC3BA3E4CB1405...

Bon pour acquisition de 37 parts sociales

Pour la SCI 2JC INVEST
Monsieur Julien KAMBOURIAN

Signé par :
SCI 2JC INVEST
43A9AB17EFC3475...

Annexes

- Statuts de la société 2JC INVEST
- Extrait Kbis de la société 2JC INVEST
- Carte d'identité de Monsieur Nicolas BOCCHECIAMPE
- Procès-verbal d'AGE en date du 27.03.2025
- Etat des inscriptions en date du 25.02.2025
- Acte de résiliation anticipée d'usufruit temporaire
- Etat d'endettement
- Information relative à la SCI
- Lettre de démission de Monsieur PIRIS

docusign

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 99EB0467-88AF-4B3F-A0D8-E2F982A436CC
État: Complétée
Objet: Signature de l'acte de cession de parts de la SCI + Annexes
Enveloppe source:
Nombre de pages du document: 68
Signatures: 7
Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 5
Paraphe: 36
Valentine NAVARRO
[redacted]
Signature dirigée: Activé
Adresse IP: 90.116.191.237
Horodatage de l'enveloppe: Activé
Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada)

Suivi du dossier

État: Original
28/03/2025 01:56:47
Titulaire: Valentine NAVARRO
contact@vn-avocat.fr
Emplacement: DocuSign

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Monsieur Jean Claude PIRIS [redacted] Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Signé par : Monsieur Jean Claude PIRIS FF6CF1BC4F5C41D... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 88.121.146.208 Signé à l'aide d'un périphérique mobile	Envoyée: 28/03/2025 02:06:57 Consultée: 28/03/2025 03:57:28 Signée: 28/03/2025 03:58:33

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 28/03/2025 03:55:25
ID: e3a7e965-f14e-46bb-b791-ed2dae051000

Nicolas Boccheciampe [redacted] Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	DocuSigned by: Nicolas Boccheciampe DEC3BA3E4CB1405... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 88.171.194.197	Envoyée: 28/03/2025 02:06:58 Consultée: 28/03/2025 02:33:47 Signée: 28/03/2025 02:36:20

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 28/03/2025 02:33:47
ID: 5f993e33-5b48-4202-b43d-848b30337f84

SCI 2JC INVEST julien.[redacted] Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Signé par : SCI 2JC INVEST 43A9AB17EFC3475... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 88.173.189.202	Envoyée: 28/03/2025 02:06:58 Consultée: 28/03/2025 03:33:24 Signée: 28/03/2025 03:36:59

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 28/03/2025 03:33:24
ID: dedffa7a-c86b-4af1-823f-3986f5697644

Événements de signataire en personne	**Signature**	**Horodatage**
Événements de livraison à l'éditeur	**État**	**Horodatage**
Événements de livraison à l'agent	**État**	**Horodatage**
Événements de livraison intermédiaire	**État**	**Horodatage**

Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
Événements de copie carbone	**État**	**Horodatage**
FLORENT ANDREA [redacted] Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	**Copié**	Envoyée: 28/03/2025 02:06:58 Consultée: 28/03/2025 03:03:20

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Événements de témoins	Signature	Horodatage
Événements notariaux	**Signature**	**Horodatage**

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	28/03/2025 02:06:58
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	28/03/2025 03:33:24
Signature complétée	Sécurité vérifiée	28/03/2025 03:36:59
Complétée	Sécurité vérifiée	28/03/2025 03:58:33

Événements de paiement	État	Horodatages

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Valentine NAVARRO (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Valentine NAVARRO:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: [redacted]

To advise Valentine NAVARRO of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [redacted] and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Valentine NAVARRO

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [redacted] and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Valentine NAVARRO

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [redacted] and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Valentine NAVARRO as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Valentine NAVARRO during the course of your relationship with Valentine NAVARRO.