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: 9A48B8AE-C048-478B-8240-6694BBCFD88A

CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

NRS SUFFREN
SARL au capital de 25.410 euros,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 538 268 459 RCS Paris,
Ayant son siège social 51, rue de Ponthieu - 75008 Paris

Représentée par M. Eric Sadoun, Gérant dument habilité

Ci-après dénommée « le Cédant »
d'une part,

ET

NJJ IMMOBILIER
Société au capital de 58.000.000 €
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 521 214 494 RCS Paris,
Ayant son siège social 16, rue de la Ville l'Evêque 75008 Paris

Représentée par Monsieur Xavier Niel, Président, lui-même représenté par M. Anthony Maarek, dument mandaté,

ET

CARROT CAKE
SARL au capital de 11.000 €,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 849 350 301 RCS Versailles
Ayant son siège social 58, rue Péreire – 78100 – St Germain en Laye

Représentée par M. Jose Miguel Da Cruz Borges, Gérant dument habilité

Ci-après dénommées, selon le cas,
« NJJ », « Carrot Cake » ou les « Cessionnaires »
d'autre part.

Avec la participation de la Société

41 TOUR MONTPARNASSE
Société en nom collectif au capital de 10.000 €,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 888 775 350 RCS Paris,
Ayant son siège social 66, avenue de Champs Elysées - 75008 Paris

Représentée par M. Lionel Rozenberg, son Gérant, dument habilité

Ci-après dénommée « la Société »

DS ES DS DS DS

DocuSign Envelope ID: 9A48B8AE-C048-478B-8240-6694BBCFD88A

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé en date 20 juillet 2020, il a été constitué une Société en Nom Collectif, dénommée « 41 Tour Montparnasse », au capital social de 10.000 euros, dont le siège social est sis 66, avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 888 775 350 Paris.

Le capital social de la Société est divisé en cent parts (100 parts) de 100 euros chacune, intégralement libérées et détenues par les Cédants, au jour des présentes, dans les proportions suivantes :

- NRS Suffren 75 parts sociales
- Carrot Cake 25 parts sociales.

Préalablement à la présente cession, la Société a agréé NJJ Immobilier par décision unanime des associés en date de ce jour, 4 juillet 2024.

Le Cédant, souhaite céder sa participation dans la Société et les Cessionnaires acquérir cette participation de façon à ce que chacun des Cessionnaires détienne 50 % des droits financiers et des droits de vote de la Société.

LES PARTIES SOUSSIGNEES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 - Cession de Parts sociales

NRS Suffren cède et transporte, sous les garanties ordinaires de droit ou de fait, aux Cessionnaires, qui acceptent, soixante-quinze (75) parts sociales de la Société lui appartenant, numérotées de 1 à 75,

- A concurrence de 50 parts, numérotées de 1 à 50, à NJJ ,
- A concurrence de 25 parts numérotées de 51 à 75 à Carrot Cake

Article 2 - Propriété – Jouissance

Les Cessionnaires seront propriétaires des parts cédées et en auront la jouissance à compter de ce jour.

Les Cessionnaires seront subrogés dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées, étant précisé que le Cédant demeure solidairement et indéfiniment responsable des dettes sociales existant au jour de la Cession.

En conséquence, les Cessionnaires auront seuls droit à toutes les distributions afférentes à ces parts et qui seront décidées par les Associés à compter de ce jour, jour de la cession.

Article 3 - Remise des pièces

Les Cessionnaires reconnaissent avoir reçu :

- un exemplaire des statuts de la Société, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par le Gérant,
- un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la Société dont la part est présentement cédée.

DocuSign Envelope ID: 9A48B8AE-C048-478B-8240-6694BBCFD88A

Article 4 - Prix et modalités de paiement

Le Prix de cession agréé par les Parties, est arrêté à la somme de cent euros (100 €) par part sociale, soit un prix de cession global de Sept Mille Cinq cents Euros (7.500 €) pour la cession des 75 parts effectuée par le Cédant, se répartissant comme suit :

- A concurrence de cinq mille euros (5.000 €) par NJJ pour la cession de 50 parts effectuée par le Cédant à son bénéfice,
- A concurrence de deux mille cinq cents euros (2.500 €) par Carrot Cake pour la cession de 25 parts effectuée par le Cédant à son bénéfice,

lesquelles sommes sont payées comptant ce jour respectivement par NJJ et Carrot Cake, par virements bancaires effectués par les Cessionnaires sur le compte de Cédant, selon les ordres de virement remis ce jour par les Cessionnaires au Cédant.

Le Cédant leur en donne à chacun, de ce fait, bonne et valable quittance.

Dont quittance

Article 5 - Autorisation de la Cession

Conformément à l'article L 221-13 du Code de commerce et aux dispositions de l'article 15 des statuts, la cession effectuée à NJJ a été agréée par la collectivité des associés par décision unanime de ce jour.

La Société reconnaît être valablement notifiée de la présente Cession de par sa participation au présent acte.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

1. Le Cédant et les Cessionnaires déclarent, chacun en ce qui le concerne :

   - qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture ;

   - et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2. Le Cédant déclare :

   - qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
   - que les parts cédées sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement ;
   - et que la Société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires ;
   - déclare avoir acquis la pleine propriété des lot 81 (41° étage), 268, 269 (réserves en 5° niveau, 1336 à 1425 (parkings au 6 ° niveau) de la Tour Montparnasse et en être pleinement propriétaire au jour des présentes ;
   - avoir parfaitement informé le Cessionnaire de l'ensemble des engagements bancaires souscrits par la Société, et en particulier, des clauses particulières comprises dans le Contrat de Prêt souscrit le 17 septembre 2020 auprès de la Caisse d'Epargne et de

DS ES DS DS DS

DocuSign Envelope ID: 9A48B8AE-C048-478B-8240-6694BBCFD88A

prévoyance de Normandie pour un montant de 6.100.000 € au taux effectif global de 1,85 %, intégralement remboursable au plus tard le 16 septembre 2026, comprenant divers engagements et garanties précisément définies dans les conditions particulières dudit contrat, dont notamment un accord de la banque audit transfert, un privilège de prêteur de deniers de premier rang, un engagement de domiciliation des revenus locatifs et une affectation du prix de vente au remboursement intégral dudit emprunt ;

- avoir été parfaitement informé de l'engagement de revente du bien immobilier dans un délai de 5 ans à compter de son acquisition en application des dispositions de l'article 1115 du CGI.

3. Le Cédant déclare et garantit aux Cessionnaires

   - que les comptes de la Société arrêtés au 31 décembre 2023, dont le bilan et le compte de résultat sont joints en annexe aux présentes, ont été arrêtés selon les règles et principes comptables applicables en France et donnent une image sincère et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023 ;
   - avoir intégralement appliqué la réglementation juridique et fiscale fiscales au sein de la Société depuis sa constitution.

4. Les Cessionnaires déclarent :

   - avoir effectué les travaux de due diligence préalables qu'ils ont jugé nécessaires, et, en particulier, avoir pris connaissance de l'acte d'acquisition du bien immobilier, propriété de la Société, et du contrat de prêt conclu avec la Caisse d'Epargne de Normandie.

Article 7 - Formalités de Publicité

La présente cession sera signifiée à la Société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil ou un original de l'acte de cession sera déposé au siège social contre remise par le Gérant d'une attestation.

La gérance de la Société se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité.au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

Article 8 - 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 dont les parts présentement cédées est à prépondérance immobilière,

- que cette cession sera enregistrée au Pôle Enregistrement compétent pour le 8° arrondissement et assujettie au droit de 5 % fixé à l'article 726-I-2° du Code Général des Impôts, soit

  7.500 € * 5 % = 375 €

  à charge de NJJ à hauteur de 250 € et de Carrot Cake à concurrence de 125 €, qu'ils

DS ES DS DS DS

DocuSign Envelope ID: 9A48B8AE-C048-478B-8240-6694BBCFD88A

s’engagent à acquitter dans un délai de 30 jours au plus à compter de la signature des présentes.

Article 9 - Affirmation de sincérité

Lu et approuvé par les parties soussignées qui 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 10 - Frais

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

Fait à Paris, le 4 juillet 2024, en six exemplaires, un pour l’enregistrement, un pour le greffe et un exemplaire pour chaque Partie et la Société.

DocuSigned by:
[redacted]

Pour NRS SUFFREN
Eric Sadoun
Gérant

DocuSigned by:
[redacted]
86455A9A5A0E48B...

Pour NJJ Immobilier
Xavier Niel
Président
Représenté par Anthony Maarek

DocuSigned by:
[redacted]

Pour CARROT CAKE
Jose Miguel Da Cruz Borges
Gérant

DocuSigned by:
[redacted]
1EB2B0C20772440...

En présence de 41 TOUR MONTPARNASSE
Lionel Rozenberg
Gérant