

**ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES**

**SARL 2M IMMOBILIER**

---

**ENTRE :**

**La Société ENZIL INVEST**

**ET :**

**La Société AM INVEST**

**ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES  
SARL 2M IMMOBILIER**

---

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La Société « **ENZIL INVEST** », Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 520 000 euros, dont le siège est à HERICOURT (70400), Zac en Salamon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VESOUL sous le n°891 641 714, représentée par **Monsieur Samir MAZEGHRANE**, Président et associé unique, dûment habilité en vertu des statuts de la Société ;

**CI-APRES DENOMMEE « LE CEDANT »,  
DE PREMIERE PART,**

**ET :**

La Société « **AM INVEST** », Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 000 euros, dont le siège est à CHATENOIS-LES-FORGES (90700), 8 rue de Villars, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BELFORT sous le n°910 952 167, représentée par **Monsieur Alexandre MIGNOT**, Président et associé unique, dûment habilité en vertu des statuts de la Société ;

**CI-APRES DENOMMEE « LE CESSIONNAIRE »,  
DE DEUXIEME PART,**

**Ci-après dénommés individuellement « une Partie » et collectivement « les Parties ».**

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

La société 2M IMMOBILIER (ci-après dénommée « la Société ») a été constituée par acte sous seing privé en date du 19 mars 2022.

La Société présente les principales caractéristiques suivantes :

**1. CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE 2M IMMOBILIER :**

**IMMATRICULATION :** La Société est régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BELFORT depuis le 24 mars 2022 sous le numéro 911 637 510.

**DENOMINATION SOCIALE :** 2M IMMOBILIER

**ENSEIGNE :** RE/MAX PRIVILEGES

**FORME :** Société à responsabilité limitée



### **AGREMENT :**

En vertu de l'article 15-1 des statuts de la Société :

*« Les parts sont librement cessibles entre associés.*

*Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou gratuit, à des tiers non associés et quel que soit leur degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales. »*

### **INSCRIPTIONS :**

L'état des privilèges et nantissements délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de BELFORT ne mentionne aucune inscription.

Les Parties dispensent le rédacteur des présentes de plus amples énonciations concernant la Société, étant tous deux associés et déclarant avec une parfaite connaissance de ses caractéristiques.

## **2. CONTEXTE DE L'OPERATION**

Les Parties sont associées depuis la constitution de la Société en 2022. M. Samir MAZEGHRANE, Président et associé unique de la Société ENZIL INVEST a manifesté son souhait de céder l'intégralité de ses parts sociales à la Société AM INVEST, selon les termes et conditions du présent contrat.

M. Alexandre MIGNOT, Président et associé unique de la Société AM INVEST, a donné son accord pour le rachat des parts aux termes et conditions ci-après exposées.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> - CESSION DE PARTS SOCIALES**

Par les présentes, la Société ENZIL INVEST, représentée par M. Samir MAZEGHRANE es-qualités cède à la Société AM INVEST, ce qui est accepté pour elle par M. Alexandre MIGNOT, es-qualités, la pleine propriété des QUARANTE-NEUF (49) parts sociales numérotées 52 à 100 inclus, qu'il détient au capital de la Société 2M IMMOBILIER.

#### **ARTICLE 2 - PRIX DE CESSION**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant un prix global ferme et définitif de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €)**, lequel prix est payé comptant ce jour par le Cessionnaire, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du Cédant qui lui en consent bonne et valable quittance.

#### **DONT QUITTANCE**

### **ARTICLE 3 - SORT DES COUPONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont cédées coupons attachés.

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour au titre des résultats de l'exercice en cours et des exercices antérieurs non encore affectés.

### **ARTICLE 4 - EFFET**

La Société AM INVEST, Cessionnaire, devient l'unique propriétaire des parts cédées 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.

### **ARTICLE 5 - AGREMENT DE LA CESSION**

Conformément à l'article L. 223-16 du Code de commerce et à l'article 15 des statuts, la présente cession ayant lieu entre associés, la procédure d'agrément du Cessionnaire par les autres associés n'est pas nécessaire et la cession peut donc intervenir librement.

### **ARTICLE 6 - MODIFICATION DES STATUTS**

En conséquence, les associés sont convenus de modifier l'article 7 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

« *ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL*

*Le capital social est fixé à MILLE euros (1 000 euros). Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX (10) euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 100 inclus et attribuées à la Société AM INVEST. »*

### **ARTICLE 7 - ENGAGEMENT DE NON-CONCURRENCE**

Le Cédant s'engage envers le Cessionnaire :

- à n'entreprendre, par lui-même ou par l'intermédiaire de toute entreprise quelconque, aucune activité similaire à celle de la société émettrice des parts cédées ;
- à n'utiliser à des fins commerciales ou divulguer à des tiers aucune information confidentielle en relation avec la Société et/ou avec ses activités ;
- à ne débaucher aucun salarié et collaborateur de la Société ou du Cessionnaire, ou encore à ne pas les inciter à quitter leur emploi après de la Société ;
- à ne démarcher des clients de la Société de quelque manière que ce soit.

Cette clause de non-concurrence s'appliquera sur l'ensemble des départements TERRITOIRE DE BELFORT (90) et DOUBS (25), pendant une durée de CINQ (5) ans à compter de la date de signature des présentes.

Cette clause de non-concurrence ne s'applique pas aux activités de marchands de biens, achat revente de biens immobiliers, que le Cédant exerce par l'intermédiaire de la société filiale MS IMMO.

Aucune autre contrepartie financière que le Prix de Cession ne sera due en rémunération de cette obligation de non-concurrence.

#### **ARTICLE 8 - ABSENCE D'INFORMATION PREALABLE DES SALARIES**

L'article L.23-10-1 du Code de Commerce (L. n° 2014-856 du 31 juill. 2014, art. 20) prévoit :

*« Dans les sociétés qui n'ont pas l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise en application de l'article L. 2322-1 du code du travail, lorsque le propriétaire d'une participation représentant plus de 50 % des parts sociales d'une société à responsabilité limitée ou d'actions ou valeurs mobilières donnant accès à la majorité du capital d'une société par actions veut les vendre, les salariés en sont informés, et ce au plus tard deux mois avant la vente, afin de permettre à un ou plusieurs salariés de présenter une offre d'achat de cette participation.»*

Les dispositions de l'article L.23-10-1 du Code de commerce rappelées ci-dessus ne sont pas applicables à la présente cession.

En effet, la participation cédée par le Cédant ne représente pas plus de 50 % des parts sociales de la Société.

#### **ARTICLE 9 - DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE**

**M. Samir MAZEGHRANE, Président de la Société ENZIL INVEST, cédante, déclare :**

- Que la Société ENZIL INVEST est pleinement propriétaire des parts sociales cédées ;
- qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements et qu'il n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.
- que les parts sociales cédées sont libres de toute inscription de privilège ou nantissement, saisie, ou autre mesure quelconque susceptible de faire obstacle à leur cession, et qu'aucun créancier de la Société ou de la Cédante n'a demandé que les titres de la Société présentement cédés soient nantis à son profit ;
- qu'elle n'a souscrit aucun engagement de caution, aval, ou autre sûreté venant en garantie des engagements de la Société.
- qu'elle n'est titulaire d'aucune créance en compte courant d'associé à l'encontre de la Société.
- qu'aucune somme ne lui est dû par la Société, à quelque titre que ce soit.

**M. Alexandre MIGNOT, Président de la Société AM INVEST, cessionnaire, déclare :**

- que la Société AM INVEST n'est pas en état de cessation des paiements et qu'il 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 les 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.

De convention expresse entre les Parties, aucune garantie d'actif et de passif n'est consentie par le Cédant au Cessionnaire dans le cadre de la présente cession.

#### **ARTICLE 10 - IMPREVISION**

Chacune des Parties déclare, compte tenu de la période de négociations ayant précédé la conclusion de la présente convention, qui lui a permis de s'engager en toute connaissance de cause et des contreparties réciproquement consenties en matière de détermination du prix de cession, renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et du régime de l'imprévision qui y est prévu, s'engageant à assumer ses obligations même si l'équilibre contractuel se trouve bouleversé par des circonstances qui étaient imprévisibles lors de la conclusion du contrat, quand bien même leur exécution s'avérerait excessivement onéreuse et à en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

#### **ARTICLE 11 - CONFORMITE**

Les Parties déclarent que les stipulations des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'elles reflètent l'équilibre voulu par chacune d'elles.

#### **ARTICLE 12 - AFFIRMATION DE SINCERITE - DECHARGE**

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, qu'elles ont débattu entre elles le prix ci-dessus stipulé, ainsi que les charges et conditions des présentes cessions et que le rédacteur du présent acte n'est pas intervenu dans les accords qui précèdent. Elles reconnaissent qu'il leur a été donné lecture de l'article 1837 du Code général des impôts ;
- que dûment informés par le rédacteur des présentes de la possibilité de conclure une convention de garantie d'actif et de passif et des conséquences liées à l'absence de ce type de garantie, elles ont décidé, eu égard aux circonstances, de ne pas conclure une telle convention et en donnent décharge entière et définitive au rédacteur de l'acte.

## ARTICLE 13 - DECLARATIONS FISCALES

### **13.1. Droits d'enregistrement**

Le Cédant déclare que la société 2M IMMOBILIER 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.

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 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 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 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.

### **13.2. Déclarations relatives à la plus-value**

La Cédante 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.

Elle reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des différentes obligations auxquelles elle est soumise au titre de la présente cession.

## ARTICLE 14 - DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le professionnel rédacteur des présentes dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités juridiques, notamment de formalités d'actes, tels que publicité légale, enregistrement, dépôt au Greffe du Tribunal de commerce, communication aux services professionnels, sociaux et fiscaux, aux établissements financiers pour les opérations de crédit etc...

Pour la réalisation de ces formalités vos données sont susceptibles d'être transférées aux tiers correspondants.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités).

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès du cabinet rédacteur de l'acte ou du Correspondant informatique et libertés qu'il aura désigné.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **ARTICLE 15 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de BELFORT (90).

#### **ARTICLE 16 - FRAIS FORMALITES**

Tous les frais, honoraires et droits des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige expressément, à l'exception des formalités modificatives auprès du greffe du tribunal de commerce et auprès du guichet unique électronique qui seraient la suite ou la conséquence des présentes qui sont à la charge de la Société.

La présente cession sera signifiée à la Société conformément à l'article 1690 du Code Civil ou par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt.

#### **ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes cessions et de tous les actes qui en seront la suite ou la conséquence, chaque Partie fait élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

#### **ARTICLE 18 - SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Le présent acte sera signé par voie électronique par le biais de la plateforme « YOU SIGN », au moyen d'une signature électronique simple dans les conditions prévues par le règlement (UE) n° 910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, ce que les Parties reconnaissent et acceptent expressément.

Les Parties conviennent ainsi de signer le présent acte par l'apposition d'une signature électronique sur la plateforme de signature électronique « YOU SIGN » et reconnaissent que cette signature électronique aura la même valeur légale qu'une signature manuscrite.

Les Parties conviennent expressément que le présent acte signé électroniquement constitue l'original du document, qu'il est établi et sera conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et qu'il est parfaitement valable entre elles.

Les Parties conviennent que leur identité sera suffisamment attestée par l'envoi d'un code de confirmation sur le téléphone portable dont ils ont chacun, ou par l'intermédiaire de leur conseil, transmis le numéro préalablement à la signature du présent acte.

Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte ou de son contenu sur le fondement de sa signature par voie électronique.

Fait à la date de la dernière signature électronique intervenue.

Le Cédant

Pour la SAS ENZIL INVEST  
M. Samir MAZEGHRANE


Signé le 17-09-2024

Le Cessionnaire


Pour la SAS AM INVEST  
M. Alexandre MIGNOT

Signé le 17-09-2024

*Samir MAZEGHRANE*

✓ Certified by  yousign

*Alexandre MIGNOT*

✓ Certified by  yousign

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

Le 26/09/2024 Dossier 2024 00008624, référence 9004P01 2024-A-00314  
Enregistrement : 2000 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Deux mille Euros  
Montant reçu : Deux mille Euros

**Thierry KNOEPFLIN**  
Contrôleur principal  
des Finances Publiques