

Stéphane POIRET
Agent principal
des Finances Publiques

Enregistré à : **SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT**
NICE
Le 23/12/2024 Dossier 2025 00004417, référence 0604P61 2024 A 04764
Enregistrement : 2260 € Penalties : 0 €
Plus-value : 16272 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Dix-huit mille cinq cent trente-deux Euros
Montant reçu : Dix-huit mille cinq cent trente-deux Euros

Réservé à l'enregistrement

3 CARNOT

Société civile immobilière au capital de 1.000,00 euros
Siège social : 3, boulevard Carnot, 06400 CANNES
881 883 409 RCS Cannes

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES

1. **Monsieur Sébastien, Claude, Raphaël COURTAUD**, avocat au barreau de Grasse, demeurant 24, chemin de Provence, 06600 ANTIBES.
Né le 27 juin 1976 à POITIERS (86),
Divorcé par consentement mutuel de Madame Alexia Joëlle Christiane PICCERELLE par acte d'avocat signé le 27 mai 2019, inscrit au rang des minutes de Maître Laure BERNARD, notaire à Royan (17), le 22 juin 2019,
Marié en deuxième noces à Madame Julie Thérèse QUEIRARD, sous le régime de la séparation de biens pure et simple, tel qu'il est établi par les articles 1536 et suivants du Code civil, suivant contrat reçu par Maître Laure BERNARD, Notaire à Royan (17), le 14 mars 2024.
De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « **Cédant** »
D'une part ;

ET

2. **Madame Candice GUIGON BIGAZZI**, demeurant 384 avenue de Fabron, 06200 NICE.
Née à NICE (06) le 28 mai 1983.
Mariée sous le régime de la séparation de biens à Monsieur Édouard BIGAZZI, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître FALGON, notaire à Le Cannet, le 16 juin 2011, préalable à son union célébrée le 24 juin 2011.
De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

3. **Madame Alexia PICCERELLE**, demeurant la Résidence Le Fontainebleau, 11, avenue Paul Guigou, 06400 CANNES.
Née à NICE (06) le 4 mai 1978.
Divorcée par consentement mutuel de Sébastien Claude Raphaël COURTAUD, par acte sous seing privé signé le 27 mai 2019, inscrit au rang des minutes de Maître Laure BERNARD, notaire à Royan (17), le 22 juin 2019.
De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
4. **Madame Elodie ZANOTTI**, demeurant 10, allée de la Roseraie, 06150 CANNES-LA-BOCCA,
Née à NICE (06) le 29 septembre 1976.
Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommées ensemble les « **Cessionnaires** » ou individuellement un « **Cessionnaire** » ;
D'autre part ;

Ci-après collectivement désignés par les « **Parties** ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

La société civile immobilière **3 CARNOT** a pour objet, en France ou à l'étranger :

- L'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport ou autrement, de tous immeubles bâtis et non bâtis, leur détention et leur administration par les associés, la restauration, la rénovation et la construction de tous immeubles, la mise à disposition de tout ou partie des immeubles au bénéfice des associés et/ou la location de tout ou partie des immeubles de la société, et, dans l'immédiat, d'un bien immobilier, sis à Cannes (06400), 3 boulevard Carnot, au 2^{ème} étage d'un immeuble figurant au cadastre sous la section BL n°85, constituant le lot de copropriété n°17 de l'état descriptif de division en vigueur,
- L'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires,
- La conclusion de tous emprunts, hypothécaires ou non et, à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des associés,
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en favoriser le développement ou la réalisation, à condition d'en respecter le caractère civil.

Elle exploite cette activité de façon pérenne depuis sa création.

Elle a été constituée suivant acte sous seing privé en date à CANNES le 16 janvier 2020, et immatriculée le 24 février 2020 au registre du commerce et des sociétés de Cannes sous le numéro 881 883 409.

Son capital s'élève à la somme de 1.000,00 euros divisé en 1.000 parts sociales de 1,00 euro chacune de valeur nominale, numérotées de 1 à 1.000, intégralement libérées.

Elle sera ci-après indifféremment désignée, pour les besoins du présent acte, la « **Société** » ou la « **3 CARNOT** ».

Origine de propriété

Le Cédant est propriétaire de DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales de la Société, numérotées 1 à 250, d'une valeur nominale de 1,00 euro chacune, soit une participation au capital d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00€), qui lui ont été attribuées en représentation d'un apport en numéraire effectué lors de la constitution de la Société.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DECLARATIONS

1.1. Le Cédant déclare :

- Qu'il est divorcé par consentement mutuel de Madame Alexia Joëlle Christiane PICCERELLE par acte sous seing privé signé du 27 mai 2019, inscrit au rang des minutes de Maître Laure BERNARD, notaire à Royan (17), le 22 juin 2019 ;
- Qu'il est marié en secondes noces à Madame Julie Thérèse QUEIRARD, sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable, le 8 juillet 2023 ;
- Que ce régime a été modifié par l'adoption du régime de séparation de biens pure et simple, tel qu'il est établi par les articles 1536 et suivants du Code civil, et suivant l'acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître Laure BERNARD, Notaire à Royan (17), le 14 mars 2024, ce régime n'ayant subi aucune modification depuis ;
- Que les parts sociales objet de la cession constituent un bien propre, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la Société ;
- Qu'il est résident français au sens de la réglementation des changes ;
- Qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'elle ne fait pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni n'est susceptible de l'être en raison de sa profession et ses fonctions, ni n'est en état de cessation des paiements ou déconfiture ;
- 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.

1.2. Les Cessionnaires déclarent, chacun pour ce qui les concerne :

- Qu'elles sont :
 - o Pour Madame Alexia PICCERELLE, divorcée par consentement mutuel de Sébastien Claude Raphaël COURTAUD, par acte sous seing privé signé le 27 mai 2019, inscrit au rang des minutes de Maître Laure BERNARD, notaire à Royan (17), le 22 juin 2019 ;
 - o Pour Madame Elodie ZANOTTI, célibataire non liée par un pacte civil de solidarité ;
 - o Pour Madame Candice GUIGON BIGAZZI, mariée sous le régime de la séparation de biens à Monsieur Édouard BIGAZZI, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître FALGON, notaire à Le Cannet, le 16 juin 2011, préalable à son union célébrée le 24 juin

2011 ;

- Que les parts sociales acquises constituent un bien propre ;
- Qu'elles sont résidentes françaises au sens de la réglementation des changes ;
- Qu'elles ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'elle ne fait pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni n'est susceptible de l'être en raison de sa profession et ses fonctions, ni n'est en état de cessation des paiements ou déconfiture.

ARTICLE 2 - CESSION

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit aux Cessionnaires qui l'acceptent, DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales de la Société, numérotées 1 à 250, avec tous les droits et obligations y attachés, dans les proportions suivantes :

- Pour **Madame Alexia PICCERELLE** : QUATRE-VINGT-TROIS (83) parts sociales, numérotées 168 à 250 ;
- Pour **Madame Elodie ZANOTTI** : QUATRE-VINGT-QUATRE (84) parts sociales, numérotées 1 à 84 ;
- Pour **Madame Candice GUIGON BIGAZZI** : QUATRE-VINGT-TROIS (83) parts sociales, numérotées 85 à 167.

Chacun des Cessionnaires sera propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

Chacun des Cessionnaires aura seul droit, sur ses parts cédées, au bénéfice réalisé au titre de l'exercice social en cours et sera seul bénéficiaire de toutes distributions de dividende ou de réserves qui pourraient être décidée au titre de cet exercice et des exercices ultérieurs.

Les parts cédées ne sont représentées par aucun titre et leur propriété résulte seulement des statuts et des actes qui ont pu les modifier.

Les Cessionnaires reconnaissent avoir connaissances des statuts sociaux, de toutes résolutions prises et de tous procès-verbaux dressés à ce jour par les assemblées des associés et les acceptent.

ARTICLE 3 - PRIX

3.1. Montant

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global de QUARANTE-CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (45.200,00 €), soit un prix de CENT QUATRE-VINGTS EUROS ET QUATRE-VINGTS (180,80 €) par part cédée (ci-après le « **Prix 1** ») qui est versé au Cédant par les Cessionnaires, ce jour, selon les proportions ci-après détaillées :

- **Monsieur Sébastien COURTAUD** reçoit la somme de QUINZE MILLE SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (15.006,40 €) de Madame Alexia PICCERELLE ;
- **Monsieur Sébastien COURTAUD** reçoit la somme de QUINZE MILLE CENT QUATRE-VINGT-SEPT

EUROS ET VINGT CENTIMES (15.187,20 €) de Madame Elodie ZANOTTI ;

- **Monsieur Sébastien COURTAUD** reçoit la somme de QUINZE MILLE SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (15.006,40 €) de Madame Candice GUIGON-BIGAZZI.

3.2. Modalités de règlement

Le Prix 1 de vente est payé, ce jour, par virement effectué sur le compte du Cédant par les Cessionnaires, des montants mentionnés ci-dessus.

Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 4 - CESSIION DU COMPTE COURANT D'ASSOCIES DU CEDANT
--

4.1. Modalités

A la date des présentes, le Cédant détient une créance liquide et certaine d'un montant NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (9.900,00 €) à l'encontre de la Société, au titre des sommes dues par la Société au Cédant en vertu des divers apports en comptes courants d'associés effectués par ce dernier (ci-après la « **Créance** »).

Concomitamment à la signature des présentes, le Cédant cède et transporte aux Cessionnaires, qui acceptent, conformément aux dispositions des articles 1321 à 1326 du Code civil, l'intégralité de la Créance, d'un montant total de **NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (9.900,00 €)**.

Les Cessionnaires sont subrogés dans tous les droits et actions que le Cédant possède contre la Société, du fait de ladite Créance, de telle sorte que les Cessionnaires en disposeront, à compter de ce jour, comme d'un droit leur appartenant en toute propriété, sans exception ni réserve.

Le Cédant remet aux Cessionnaires les justificatifs de la Créance faisant l'objet de la présente cession et tous documents y relatifs.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, les présentes prennent effet à compter de ce jour.

4.2. Déclarations et garanties

Le Cédant déclare :

- qu'il est pleinement propriétaire de la Créance cédée et que celle-ci n'a fait l'objet d'aucune autre cession, d'aucun gage, nantissement, délégation ou autre restriction, de quelque nature qu'elle soit, au droit de propriété plein et entier ;
- que la Créance cédée est certaine, liquide et exigible et qu'elle n'est affectée d'aucune condition ;
- que la Créance cédée ne fait l'objet d'aucune contestation ou procédure concernant son existence, son montant, son principe, son exigibilité ou ses modalités de paiement.

La présente cession est consentie et acceptée sans autre garantie que celle stipulée au présent article et celle de l'existence de la Créance cédée, le Cédant ne garantissant pas la solvabilité de la Société aux Cessionnaires, qui supporteront donc tout aléa relatif à la Créance cédée, autre que ceux afférents à l'existence de celle-ci et aux déclarations et garanties ci-dessus fournies par le Cédant.

Les Cessionnaires déclarent et reconnaissent avoir effectué, tous contrôles et toutes recherches qu'ils ont jugé utiles et nécessaires quant à la Créance et à la Société et avoir obtenu du Cédant toutes les informations et renseignements demandés à ce titre. Ils acquièrent la créance à leurs risques et périls sans garantie spécifique du Cédant.

4.3. Prix de cession et modalités de paiement

La présente cession de Créance est consentie et acceptée au nominal, moyennant le prix ferme et définitif de **NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (9.900,00 €)** (ci-après le « **Prix 2** »).

Le Prix 2 de cession est effectué au profit du Cédant selon la répartition entre Cessionnaires, ci-après détaillée :

- **Monsieur Sébastien COURTAUD** reçoit la somme de TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (3.300,00 €) de Madame Elodie ZANOTTI ;
- **Monsieur Sébastien COURTAUD** reçoit la somme de TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (3.300,00 €) de Madame Alexia PICCERELLE ;
- **Monsieur Sébastien COURTAUD** reçoit la somme de TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (3.300,00 €) de Madame Candice GUIGON-BIGAZZI.

A l'issue de ce rachat, le solde des comptes courants d'associés du Cédant dans les livres de la Société devient nul.

L'intégralité du paiement du Prix 2 est effectué selon les mêmes modalités que le Prix 1, c'est-à-dire, ce jour, par virement effectué sur le compte du Cédant par les Cessionnaires, des montants mentionnés ci-dessus.

4.4. Opposabilité de la cession

Conformément à la loi, la présente cession est opposable aux tiers à compter de ce jour.

De même, la présente cession est acceptée par la Société qui y consent dans les conditions prévues à l'article 1324 du Code civil et reconnaît être désormais débiteur de la Créance envers les Cessionnaires par l'effet des présentes, lesdits Cessionnaires ayant, par ailleurs, la qualité d'associés de la Société.

ARTICLE 5 - OPPOSABILITE DE LA CESSION A LA SOCIETE
--

Conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts de la Société, la présente cession sera signifiée à la Société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Toutefois, cette signification pourra être remplacée par le dépôt d'un original du présent acte au siège social contre remise par la Gérance d'une attestation de ce dépôt.

ARTICLE 6 - AGREMENT

Les Cessionnaires et le Cédant sont des associés de la Société.

Dès lors, conformément à l'article 1861 du Code Civil et l'article 12.1 des statuts de la Société, tous les associés de la Société sont présents à l'acte, et ils consentent unanimes à la cession des parts sociales objet des présentes.

ARTICLE 7 - DECLARATIONS FISCALES

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Cédant déclare :

- que la SCI 3 CARNOT est une société civile à prépondérance immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés et qui relève de l'article 8 du Code Général des Impôts ;
- que la part objet de la présente cession, a été créée en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société ;
- Conformément aux dispositions de l'article 726-III-B. du code général des impôts, les Parties déclarent :
 - o 1° Que la Société dont les parts sont cédées au titre des présentes n'est pas une société mentionnée à l'article 1655 ter ;
 - o 2° 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 ;
 - o 3° Qu'il n'existe pas de dette contractée auprès du cédant par cette personne morale.

Les soussignés affirment, sous les peines prévues à l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 8 - FORMALITES

La présente cession de part sociale sera déposée au Greffe du Tribunal de commerce de Cannes.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

ARTICLE 9 - FRAIS

9.1. Frais

Les frais et droits d'enregistrement de la présente cession et tous les frais qui en seront la conséquence seront supportés par le Cédant qui s'y oblige.

9.2. Droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 726-2° du Code général des impôts, les cessions de droits sociaux sont soumises à un droit d'enregistrement dont le taux est fixé à 5% pour les cessions de

participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière.

Calcul des droits : = 45.200,00 X 5%
 = 2.260 €

Le montant des droits d'enregistrement est ainsi fixé à la somme de 2.260 euros.

ARTICLE 10 - ACTE ELECTRONIQUE

Le présent acte est établi et signé (au moyen d'un procédé de signature électronique simple conforme à l'article 3.10 du Règlement eIDAS) par chacun des signataires par voie électronique, mise en œuvre par le prestataire du service DocuSign, (i) assurant la délivrance de services de confiance conformes au règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur dit eIDAS et (ii) dont la plateforme permet la remise à chacune des Parties d'un exemplaire numérique des présentes sur support durable auquel elle pourra par ailleurs avoir accès.

Chacun des signataires décide de conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes par le service précité. Les traces associées aux différentes étapes du processus de signature d'un document électronique sont consignées dans un fichier appelé « fichier de preuve » qui permet de retracer à posteriori les actions (authentification, acceptations des clauses et des conditions générales, signature, etc..) réalisées par les différents acteurs participant à la signature. De ce qui précède, les signataires, tant pour eux-mêmes que pour les parties qu'ils représentent, acceptent que le présent acte soit établi en la forme électronique, signé en la forme électronique et que les documents reçus de la société DocuSign constituent leur accord et aient force probante.

Chacun des signataires :

- i. déclare avoir été informé des dispositions légales et réglementaires relatives à l'écrit et à la signature électroniques, notamment des articles 1366 et 1367 du Code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017,
- ii. déclare considérer que les conditions d'établissement du présent acte sous forme électronique (i) en garantissent l'intégrité et la sécurité et (ii) que la signature électronique utilisée consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre le signataire, la signature électronique, et l'acte auquel elle s'attache, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil ;
- iii. déclare qu'il dispose de la maîtrise exclusive de l'adresse électronique qu'il a indiquée, tant pour son accès régulier et sa gestion, que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte, fermeture ou usage abusif de son compte e-mail ainsi que toute modification de son adresse électronique ;
- iv. déclare que les documents contractuels validés électroniquement constituent les originaux des documents ; leur contestation, recevabilité, opposabilité ou force probante ne pourront pas être remis en cause sur le fondement de leur nature électronique ;
- v. déclare faire son affaire personnelle de la conservation du présent acte sous forme électronique dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité, et reconnaît à ce titre s'être vu recommander par les rédacteurs des présentes l'utilisation d'un service d'archivage électronique à valeur probante fourni par un prestataire de services de confiance qualifié.

Les présentes feront foi de l'écriture et de la signature des signataires, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause. En application de l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et que le procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

Fait en un exemplaire original électronique.

Fait à CANNES, le 17 décembre 2024

Le Cédant :

Signé par :
Sébastien COURTAUD
0F1D48EE487548E...

M. Sébastien COURTAUD

Les Cessionnaires :

Signé par :
Alexia PICCERELLE
1032D601EFA7432...

Mme Alexia PICCERELLE

Signé par :
Candice GUILGON-BIGAZZI
603DC976B69F47F...

Mme Candice GUILGON-BIGAZZI

Signé par :
Elodie ZANOTTI
056A05C158BD4FA...

Mme Elodie ZANOTTI