

SCCV 9010 CROIX BLANCHE
Société civile immobilière de construction vente
au capital de 100€
837 bis Allée de Paris, 83500 La Seyne-sur-Mer
RCS TOULON 927 769 968

**CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL**



CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Laurent DORNE, né le 06/11/1985 à BRON (69) et demeurant 283 Avenue Vincent Picareau, 83140 Six-Fours-les-Plages,

Ci après dénommée le « Cédant n°1 »

ET

La société NOVAPOLIS IMMOBILIER, société par actions simplifiée, au capital de 200 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro 821 410 966 dont le siège social est situé 837 B Allée de Paris à LA SEYNE SUR MER (83500), représentée par son Président, Monsieur Laurent DORNE,

Ci après dénommée le « Cédant n°2 »

Ensemble dénommées le « Cédant »

ET

CIFP, société par actions simplifiée, au capital de 10 355 000,00€, immatriculée au RCS d'Avignon sous le numéro 437 666 811, dont le siège social est situé 40 boulevard Saint Michel, à AVIGNON (84000), représentée par Monsieur Olivier SALAS, Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « le Cessionnaire n°1 »

ET

La société IMMOBILIER CONSEIL, EURL au capital de 50.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AVIGNON sous le numéro 394 774 814 dont le siège social est 40 boulevard Saint-Michel à Avignon (84000) représentée par Mr. Laurent BORTOLUSSI, gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le Cessionnaire n°2 »

Ensemble dénommées le « Cessionnaire »

Ensemble dénommées les « Parties »

Paraphe	DS	DS	Paraphe
			

EN PRESENCE DE :

La société 9010 CROIX BLANCHE, société civile immobilière de construction vente, au capital de 100,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro 927 769 968 dont le siège social est situé 837bis Allée de Paris, 83500 La Seyne-sur-Mer représentée par son gérant, la Société NOVAPOLIS IMMOBILIER, elle-même représentée par Monsieur Laurent DORNE.

Ci-après dénommé « la Société »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIIT :

- i) Le Cédant a constitué la Société en vue de réaliser un projet immobilier ;
- ii) L'objet de la Société est le suivant :

La société a pour objet la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 14 logements et 35 parkings extérieurs, situé sur la parcelle cadastrée CM63p sise 9010 chemin de la Croix Blanche 13300 Salon de Provence en vue de leur vente en l'état futur d'achèvement, à terme ou en location accession en totalité ou par fractions à des tiers..

A cet effet, elle peut :

- *acquérir des terrains nécessaires à la réalisation des logements précités,*
- *démolir les bâtiments éventuellement existants sur ce terrain,*
- *emprunter, donner toutes garanties, louer accessoirement ces logements ou annexes,*
- *effectuer toute opération se rattachant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet.*

Les logements et annexes construits ne pourront en aucun cas être attribués en tout ou partie, en jouissance ou en propriété, aux associés en contrepartie de leurs apports.

- iii) Préalablement à la constitution de la Société, le Cédant n°2 a conclu une promesse de vente en date du 11 Janvier 2024 portant sur l'acquisition de l'immeuble ci-après désigné :

7.1 DESIGNATION DU BIEN

A SALON DE PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13300 9010 chemin de la croix Blanche

Une parcelle d'environ 3.136m² libre de toute occupation sur laquelle existent diverses serres en verre, à prendre et à détacher d'une plus grande superficie.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CM	63	9010 CHE DE LA CROIX BLANCHE	00 ha 41 a 30 ca

Tel que le BIEN existe, se poursuit et comporte avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Paraphe
LB

DS
LD

DS
LD

Paraphe
DS

En ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, il avait notamment été initialement prévu :

14 INDEMNITE FORFAITAIRE D'IMMOBILISATION

14.1 MONTANT DE L'INDEMNITE

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la vente par le seul fait du **BENEFICIAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives et celles essentielles et déterminantes ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, d'un commun accord, le **BENEFICIAIRE** et le **PROMETTANT** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de **VINGT NEUF MILLE CINQ CENT EUROS (29.500,00 Eur)**

14.2 VERSEMENT - GARANTIE

Pour garantir le paiement de l'indemnité d'immobilisation, toutes les Conditions Suspensives étant réalisées, le **BENEFICIAIRE** s'engage à remettre au plus tard le jour du dépôt de la demande de permis de construire, entre les mains du Notaire soussigné, une caution bancaire solidaire d'établissement financier notoirement solvable, ledit établissement financier ou ladite société devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **PROMETTANT** la somme de **VINGT NEUF MILLE CINQ CENT EUROS (29.500,00 Eur)** au titre de l'indemnité d'immobilisation si le **BENEFICIAIRE** refuse d'acheter le **BIEN** alors que toutes les conditions suspensives sont réalisées.

après la date de réalisation des Présentes, le cas échéant après application des hypothèses de prorogations automatiques prévues aux présentes.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire soussigné, dans le délai imparti, les Présentes seront considérées, de plein droit, sans formalité, comme nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.

Le **PROMETTANT** accepte ainsi que la promesse de vente soit consentie pour une période gratuite, soit sans charge d'indemnité d'immobilisation pour le délai courant à compter de la date de signature des Présentes jusqu'à la date ci-dessus convenue de remise de la caution ou de versement de l'indemnité d'immobilisation.

L'original de la caution sera restitué au **BENEFICIAIRE** le jour de la signature de l'Acte authentique de Vente.

Le sort de la caution bancaire sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

- a) Elle sera restituée au **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation de la vente promise.
- b) Elle sera restituée au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) convenues aux Présentes et au bénéfice desquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas expressément renoncé, ou encore dans l'hypothèse où la non réalisation de la vente promise serait imputable au seul **PROMETTANT**.
- c) Elle sera exécutée par le **PROMETTANT**, et l'indemnité d'immobilisation lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et/ou accomplies.

Le **PROMETTANT** s'engage à restituer l'original de la caution, ou la somme versée, dans les quinze (15) jours calendaires de la notification par le **BENEFICIAIRE** de son souhait de ne pas acquérir en raison de la non réalisation d'une des Conditions Suspensives.

Le **BENEFICIAIRE** aura la possibilité de substituer à la caution un versement d'une somme de **VINGT NEUF MILLE CINQ CENT EUROS (29.500,00 Eur)**, qui sera séquestrée entre les mains du comptable du Notaire soussigné, qui sera tenu de respecter le sort de l'indemnité ci-dessous définie. L'encaissement des fonds vaudra alors acceptation de la mission de séquestre.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée aux lieux et place de remise de la caution :

Paraphe
LB

DS
LD

Paraphe
AS

DS
LD

- a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le Prix en cas de réalisation de la vente promise.
- b) Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait (i) de la défaillance de l'une quelconque des Conditions Suspensives ou condition essentielle et déterminante énoncées aux Présentes et auxquelles le BENEFICIAIRE n'aurait pas renoncé ou (ii) de la défaillance du PROMETTANT.
- c) Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les Conditions Suspensives ou condition essentielle et déterminante ayant été réalisées.

En cas de remise d'une somme d'argent, celle-ci sera alors affectée en nantissement par le PROMETTANT au profit du BENEFICIAIRE, qui l'accepte d'ores et déjà, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

Le séquestre éventuel est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés entre eux, le produit du placement suivant le sort de la somme en principal.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

L'indemnité d'immobilisation ayant été versée en la comptabilité du notaire en charge de la vente Me VINCENT COLONNA, le 06 juin 2025, elle est comptabilisée dans le compte courant du cédant.

- iv) En parallèle, les Parties ont conclu acte séparé une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage rémunérant l'ensemble des prestations réalisées par le Cédant, notamment au titre de permis de construire, des différentes études et plans.

1/ Le Cédant déclare et garantit :

- Que le capital, faute d'ouverture d'un compte bancaire à ce stade, n'a pas libéré le capital. Le cessionnaire déclare avoir parfaitement connaissance du montant non libéré du capital social attaché aux parts cédées et s'engage expressément à en assurer le paiement à première demande de la société.
- qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des parts sociales de la Société, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que les parts sociales cédées sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement, et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession ;
- que la Société n'a consenti, au profit de qui que ce soit, et à quelque titre que ce soit, aucun engagement de caution, garantie ou aval pour l'exécution d'engagements ou plus généralement, aucune garantie quelle qu'en soit la forme, autre que celle-ci avant exposée ;
- que la Société n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable, de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- Le cédant informe expressément le cessionnaire que la société n'a pas encore démarré complètement son activité depuis sa création, et que, par conséquent, certaines obligations déclaratives fiscales ou sociales peuvent rester à régulariser. Le cessionnaire en prend acte et

déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant que les comptes et bilans sont sincères et véritables et donnent une image fidèle de la Société ;

- depuis la clôture du dernier exercice, la Société a été gérée d'une manière parfaitement rigoureuse ;
- que toutes les provisions nécessaires pour couvrir les risques d'alourdissement du passif ont été comptabilisées ;
- que la Société exerce son activité en totale conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- que les statuts de la Société sont à jour de toutes modifications statutaires et qu'ils sont exacts et complets à la date de ce jour ;
- qu'il garantira au Cessionnaire le remboursement de toute dette dont l'origine serait antérieure à la signature de l'acte de cession et dont le Cessionnaire n'aurait pas eu connaissance ;
- que la Société ne possède aucune filiale ni participation dans aucune autre société et n'a pris aucun engagement de souscription au capital de sociétés à constituer ou à d'éventuelles augmentations de capital de sociétés existantes ;
- qu'il n'existe aucun procès ou litige, ou demande amiable, en cours ou latent engagé ou à engager par ou contre la Société et qu'il n'a connaissance d'aucune action judiciaire qui pourrait être intentée à l'encontre de ladite Société pour une cause antérieure à ce jour ;
- qu'aucun contrat ou convention ne contient une clause de résiliation anticipée dans l'hypothèse d'un changement de majorité, d'associé, ou d'une modification des organes d'administration ou de direction de ladite Société ;
- que la Société n'emploie aucun personnel ;
- que la Société n'a pas souscrit de contrat d'assurance ;
- qu'aucune déclaration faite en vertu des présentes n'omet de faire état d'un fait important qui affecterait au moment de la signature des présentes défavorablement et de façon significative la situation financière, l'actif, le passif ou l'exploitation de la Société.

2/ 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 pas l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être, ni ne sont en état de cessation des paiements ;
- et qu'ils ont la qualité de résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article 1- Cession

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous les conditions ci-après convenues, au Cessionnaire qui accepte, l'intégralité des parts sociales, soit CENT parts sociales d'UN EURO (1 EURO), lui appartenant dans la Société, numérotées 1 à 100.

La cession des parts sociales a lieu « coupon attaché », toutes distributions décidées postérieurement à la réalisation, bénéficiant au Cessionnaire.

Il résulte de l'article 14 des statuts que toute cession de parts sociales entre vifs est soumise à la procédure d'agrément.

Paraphe LB	DS LD	DS LD	Paraphe AS
---------------	----------	----------	---------------

En date du 25/07/2025, les associés de la Société ont donné leur agrément de céder la totalité des parts sociales au Cessionnaire.

Article 2- Nature et quotité des parts cédées

Les parts sociales sont cédées à concurrence de leur totalité en pleine propriété par le Cédant n°1 et le Cédant n°2.

Article 3- Nature et quotité des droits acquis

Les parts sociales sont acquises à concurrence de la totalité en pleine propriété par le Cessionnaire n°1 et le Cessionnaire n°2.

Article 4- Conditions suspensives

La présente cession est conclue sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- i) De la justification par le Cédant n° 2 de sa substitution par la Société dans le bénéfice de la promesse de vente du 11 Janvier 2024. Cette substitution sera justifiée par la production d'un acte de substitution dont il sera fait accusé réception par le notaire en charge de la vente.
- ii) De l'agrément des associés à la présente cession des parts sociales de la Société conformément aux statuts de la Société.

Article 5- Réalisation de la cession -Transfert de propriété-jouissance

La Cession des parts sociales et le transfert de propriété de celles-ci au profit du Cessionnaire (ci-après le « Transfert de Propriété ») interviendront :

- contre paiement du prix de cession des parts sociales, remboursement du compte courant d'associés selon les modalités définies à l'article 6 des présentes par le Cessionnaire ;
- sur justification de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 4 des présentes.

Dès lors, le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations liés aux parts sociales qui lui sont cédées.

Ainsi, il jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à la qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts.

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes afférents au dernier exercice clos avant la cession, dont la distribution pourrait être décidée et effectuée postérieurement au Transfert de Propriété des parts sociales, tel que défini au présent article.

Le Cédant et le Cessionnaire mettront en œuvre tout moyen raisonnable et utile en vue de mener à bien le Transfert de Propriété des parts sociales et, le cas échéant, signeront tous actes et

Paraphe
LB

DS
LD

DS
LD

Paraphe
AS

documents nécessaires afin de réaliser ce Transfert de Propriété.

Le Cédant, qui exerce au sein de la Société, les fonctions de Gérant, au travers de ses associées, la société NOVAPOLIS IMMOBILIER, s'engage en outre, à démissionner, sans indemnité, au plus tard au jour de la cession des parts sociales, de son mandat social et il lui sera donné quitus pour sa gestion.

Article 6- Prix

La présente Cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal d'UN EURO (1 EURO) la part sociale, soit la somme de CENT EUROS (100 €) pour les 100 parts sociales cédées.

Le prix de cession a été déterminé d'un commun accord entre les Parties.

La répartition du prix de cession est la suivante :

- Pour le Cédant n°1 : la somme de 1 euro ;
- Pour le Cédant n°2 : la somme de 99 euros.

Le prix ainsi que le remboursement du compte courant d'associés interviendront dès réalisation des conditions suspensives.

Article 7- Compte courant d'associé

Parallèlement à la réalisation de la cession des parts sociales, le Cédant cède au Cessionnaire le compte courant d'associé dont il est titulaire dans les livres de la Société, à sa valeur nominale. Le montant du compte courant du Cédant est à ce jour de **98 587,55 € TTC**, (QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES) et tel qu'il résulte de l'attestation de son comptable Mr Aurélien GUEURY, en date du 22 juillet 2025.

Selon les déclarations du Cédant, la somme de **98 587,55 euros** est répartie de la façon suivante en les Cessionnaires 1 et 2.

- Quatre-vingt-dix-huit mille cinq cent quatre-vingt-sept euros et cinquante-cinq centimes (**98 587,55 euros**) au profit du Cédant n°2.

En conséquence, le compte courant sera payable de la manière suivante : comptant le jour de la réalisation des conditions suspensives.

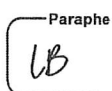
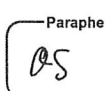
A cet égard, le Cédant n°2, seul titulaire d'un compte courant, remettra au Cessionnaire son RIB afin que ce dernier puisse procéder aux virement respectif.

Le Cédant fera son affaire personnelle en cas d'erreur de déclaration sans pouvoir rechercher la responsabilité du Cessionnaire.

Un état des sommes versées par le Cédant n°2 via le compte courant d'associé figure en annexe. (attestation comptable).

Article 8- Remise de pièces- annexes

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu et pris connaissance des documents suivants :

Paraphe 	DS 	DS 	Paraphe 
--	---	---	--

- Un exemplaire certifié conforme des statuts de la Société ;
- Une copie certifiée conforme de l'acte de nomination du gérant ;
- Un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la Société ;
- Une copie certifiée conforme de la promesse de vente du 11 Janvier 2024 ;
- L'ensemble du dossier de permis de construire pour la réalisation de 14 logements et 35 emplacements de stationnements obtenu et purgé de tous recours (amiable, contentieux,) retrait et déféré ;
- Les attestations de non-recours et de non retrait du permis de construire et du transfert du permis de construire à la Société ;
- Les constats d'affichages des autorisations de construire par commissaire de justice ;
- Le dossier de permis de construire non déposé en Mairie permettant la réalisation de 14 logements ; y compris dossier papier tamponné par la mairie.
- Le dossier de permis de construire modificatif déposé en Mairie suite au recours gracieux reçu par un riverain et aux discussions avec le CIQ du quartier de la Croix Blanche, en vue de préserver des arbres et de réduire les surfaces de voiries. Recours gracieux qui n'a pas donné lieu a un recours contentieux.
- L'ensemble des contrats d'architecte, bureau de contrôle, coordinateur SPS) ;
- L'ensemble des devis des bureaux d'études (bet structure, étude de sol, bet thermique, pollution Ardes sols) ;
- L'ensemble des diagnostics en sa possession (amiante, termites, plomb) ;
- Le dossier de consultation des entreprises en cours de constitution pour la réalisation de 14 logements ;
- L'ensemble des devis en sa possession reçus suite à la consultation des entreprises pour la réalisation de 14 logements ;
- Un extrait Kbis de la Société;
- Un relevé du compte courant d'associé certifié conforme ;
- Copie de l'ensemble des factures objet de l'article 7 ;
- Dernier bilan comptable ;
- État du passif. ;
- Les chéquiers de la Société s'ils existent ;
- Les documents administratifs de la Société (livres légaux après inscription des cessions de parts sociales concernant le registre des associés) ;

Le Cédant déclare sincère et véritable l'ensemble des pièces remises.

En conséquence de cette déclaration, le Cessionnaire les accepte en l'état et ne saurait réclamer postérieurement au transfert de propriété quelques documents que ce soit, ni élever quelques protestations que ce soit.

Article 9- Déclaration des Parties

Le Parties précisent que la présente cession n'entraîne pas de dissolution de la Société.

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code Civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des parties.

Paraphe
LB

DS
LD

DS
LD

Paraphe
AS

Cette renonciation des parties aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil trouvera son application dans le cadre des accords prévues aux présentes.

En outre, le cédant n°1 et le Cédant n°2 déclarent qu'ils feront leur affaire personnelle de toute convention antérieure à la date de transfert sans que le Cessionnaire ne puisse être inquiété ni recherché par l'un d'entre eux, ou toute société dont l'un d'entre eux pourrait détenir des droits.

Article 10- Formalités- publicité-pouvoirs

L'original du présent acte fera l'objet d'un dépôt au siège social de la Société contre remise par le Président d'une attestation de dépôt.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt, de publicité et d'enregistrement.

Article 11- Affirmation de sincérité

Les Parties déclarent, sous peine édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des prix convenus.

Article 12 - Conciliation

Pour toute question, contestation ou conflit qui s'élèverait entre les soussignés relativement à l'interprétation et à l'exécution des présentes, ceux-ci s'engagent obligatoirement à soumettre leur différend, préalablement à toute instance judiciaire, à des conciliateurs.

Chaque partie, ou chaque groupe de partie ayant le même intérêt, désignera un conciliateur, sauf le cas où les associés en différend se mettraient d'accord sur le choix d'un conciliateur unique.

Cette désignation devra intervenir au plus tard QUINZE (15) jours après la naissance du désaccord ou l'apparition de la question à étudier.

Ce ou ces conciliateurs s'efforceront de régler les difficultés qui leur seront soumises et de faire accepter par les parties une solution amiable, dans un délai maximum de DEUX (2) mois à compter de leur désignation.

En cas d'accord, le ou les conciliateurs dresseront un procès-verbal de conciliation qui vaudra transaction. En cas de persistance du désaccord, passé le délai de deux mois, ils établiront un procès-verbal de non-conciliation. Chacune des parties retrouvera alors sa liberté pour porter son différend devant l'instance judiciaire dans le délai de son choix.

Les frais de cette conciliation seront supportés par les parties par parts égales.

Article 13 – Attribution de juridiction

En cas d'échec de la procédure de conciliation, attribution est faite au Tribunal de commerce de TOULON.

Article 14- Notification - élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Paraphe LB	DS LD	DS LD	Paraphe AS
---------------	----------	----------	---------------

Article 15- Déclaration pour l'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Cédant atteste que la Société est soumise à l'impôt sur le revenu et que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

Il précise que la Société n'est pas une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.

Il déclare, en outre, que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société.

Article 16- Signature électronique

Le présent document est conclu et signé sous forme électronique, conformément aux dispositions des articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil et aux dispositions du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017. Le présent document n'est valablement conclu entre chacune des Parties que s'il est signé par toutes les Parties comparantes et est daté du jour de la dernière signature apposée. Chacune des Parties conservera un exemplaire du présent document sur un support durable garantissant l'intégrité du présent Contrat.

Les Parties reconnaissent au présent document signé sous forme électronique la qualité de document original et l'admettent à titre de preuve de leurs obligations contractuelles au titre dudit document au même titre qu'un document sur papier signé de leur main. En conséquence, si une partie devait contester sa signature sur le présent document alors la charge de la preuve pèserait sur ladite partie.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que la date et l'horodatage du Contrat et les signatures électroniques lui sont opposables et qu'ils prévaudront entre les Parties.

Fait et signé à La Seyne-sur-Mer et Avignon

Le 29/07/2025

En signature électronique

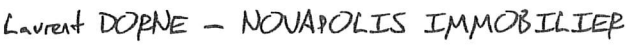
Le Cédant Mr Laurent DORNE¹

DocuSigned by:

3883523E932B498...

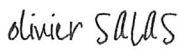
Le Cédant NOVAPOLIS IMMOBILIER¹

Représenté par M. Laurent DORNE

DocuSigned by:

3883523E932B498...

Le Cessionnaire 1 CIFP

Représenté par M. Olivier SALAS

Signé par :

6DE5855EC8094E3...

Le Cessionnaire 2 IMMOBILIER CONSEIL

Représenté par M. Laurent BORTOLUSSI

Signé par :

956BC58C355D41B...

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

VAUCLUSE

Le 07/08/2025 Dossier 2025 00036177, référence 8404P01 2025 A 02232

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

La Société 9010 CROIX BLANCHE³

Représenté par Novapolis Immobilier, elle-même représentée par Mr Laurent DORNE.

DocuSigned by:

3883523E932B498...

DUPLICATA

- (1) Le cédant fera précéder sa signature de la mention manuscrite "lu et approuvé. Bon pour la cession de 1 part sociale et 99 parts sociales".
- (2) Le cessionnaire fera précéder sa signature de la mention manuscrite "lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession".
- (3) La société fera précéder sa signature de la mention manuscrite « bon pour accord de la présente cession et dispense des formalités de l'article 1690 du Code civil »

Liste des annexes :

- Un exemplaire certifié conforme des statuts de la Société ;
- Une copie certifiée conforme de l'acte de nomination du gérant ;
- Un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la Société ;
- Une copie certifiée conforme de la promesse de vente du 11 Janvier 2024 ;
- L'ensemble du dossier de permis de construire pour la réalisation de 14 logements et 35 emplacements de stationnements obtenu et purgé de tous recours (amiable, contentieux,) retrait et déféré ;
- Les attestations de non-recours et de non retrait du permis de construire et du transfert du permis de construire à la Société ;
- Les constats d'affichages des autorisations de construire par commissaire de justice ;
- Le dossier de permis de construire non déposé en Mairie permettant la réalisation de 14 logements ; y compris dossier papier tamponné par la mairie.
- Le dossier de permis de construire modificatif déposé en Mairie suite au recours gracieux reçu par un riverain et aux discussions avec le CIQ du quartier de la Croix Blanche, en vue de préserver des arbres et de réduire les surfaces de voiries. Recours gracieux qui n'a pas donné lieu a un recours contentieux.
- L'ensemble des contrats d'architecte, bureau de contrôle, coordinateur SPS) ;
- L'ensemble des devis des bureaux d'études (bet structure, étude de sol, bet thermique, pollution Ardes sols) ;
- L'ensemble des diagnostics en sa possession (amiante, termites, plomb) ;
- Le dossier de consultation des entreprises en cours de constitution pour la réalisation de 14 logements ;
- L'ensemble des devis en sa possession reçus suite à la consultation des entreprises pour la réalisation de 14 logements ;
- Un extrait Kbis de la Société;
- Un relevé du compte courant d'associé certifié conforme ;
- Copie de l'ensemble des factures objet de l'article 7 ;
- Dernier bilan comptable ;
- État du passif. ;
- Les chèquiers de la Société s'ils existent ;
- Les documents administratifs de la Société (livres légaux après inscription des cessions de parts sociales concernant le registre des associés) ;

Paraphe
LB

DS
LD

DS
LD

Paraphe
BS