ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SCI AALTIMMO 3

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La société SCI COTé GAMP
Société civile immobilière
Au capital de 1 250 euros
Dont le siège social se situe Parc Monier – 167 Rue de Lorient – 35000 RENNES
Immatriculée 848 843 231 au RCS de RENNES

Représentée par Madame Angélique CATTOIR, gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

Ci-après désignée le « CEDANT », d'une part ;

ET

- La société JMTA CONSEIL
Société par actions simplifiée
Au capital de 1 000 euros
Dont le siège social se situe 7 Rue Alfred Chiloux – 35137 PLEUMELEUC
Immatriculée 849 573 407 au RCS de RENNES

Représentée par Madame Angélique CATTOIR, Présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

Ci-après désignée le « CESSIONNAIRE », d'autre part ;

ET EN PRESENCE DE :

- Monsieur Alexandre ANDRE
Né le 29/02/1980 à LA BAULE (44)
De nationalité française

En qualité de Représentant de la société MATFAIR, Gérante de la société AALTIMMO 3.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
RENNES
Le 17/06/2025 Dossier 2025 00018385, référence 3504P61 2025 A 02765
Enregistrement : 1667 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Mille six cent soixante-sept Euros
Montant reçu : Mille six cent soixante-sept Euros

<u>IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :</u>

A – DECLARATIONS DU CEDANT

Suivant acte sous seing privé, en date du 16/09/2022, il a été constitué une société dont les caractéristiques suivent :

1) Dénomination de la société : AALTIMMO 3

2) Forme de la société : société civile immobilière

3) Siège social : bâtiment c, 801 avenue des champs blancs - 35510 CESSON-SEVIGNE

4) Immatriculation au registre du commerce de RENNES sous le numéro 919 746 255

5) Objet statutaire :

La société a pour objet :

« L'acquisition, la location, l'exploitation uniquement des ensembles immobiliers suivants :

- *Locaux d'activité et de bureaux sis à Verrières en Anjou (49323), ZAC du Parc communautaire Angers/Océane*
- *de gérer et exploiter par bail, location ou autrement, les immeubles susvisés.*

....
6) Durée de la société : 99 années à compter de son immatriculation

7) Capital social actuel : 5 830 000 Euros divisé en 583 030 parts de 10 Euros de valeur nominale.

8) Forme et transmission des parts :

L'article 12-1 des statuts dispose *« 1. Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales. Cette disposition vise toutes transmissions entre vifs à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales et qu'elles interviennent entre associés, au profit d'un conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant ainsi qu'en faveur de tout tiers étranger à la société ; »*

9) Régime fiscal de la société : Impôt sur le revenu

10) Date d'arrêté des derniers comptes annuels : 31 décembre 2024

11) Situation juridique de l'immeuble :

La société est propriétaire d'ensembles immobiliers situés à :

- *LA ROCHE SUR YON (85) – 24 boulevard de l'Industrie ;*
- *SARZEAU (56) – 3 impasse de l'ile aux oiseaux ;*
- *BRISSAC QUINCE (49) – impasse des Fontenelles.*

12) Nantissements, privilèges, hypothèques, engagements hors bilan

Le cédant déclare que les parts cédées sont affectées d'un nantissement, à savoir :

Créancier

SIREN
777692062

Adresse:
11 B Rue du Centre-, 35590 Saint-Gilles, FRANCE

Forme juridique:
Société coopérative de crédit à capital variable et responsabilité statutairement limitée

Dénomination:
CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE L'HERMITAGE - SAINT GILLES 11 B Rue du Centre 35590 Saint-Gilles

Adresse 2:
-

Détails

Valeur des parts sociales nanties
10

Nombre total de parts nanties
10000

Numéro des parts
Non renseigné

Devise
Euros

Date de l'acte ou de la décision de justice
09.06.2023

Nature de l'acte ou de la décision de justice
ACTE SOUS SEING PRIVE

Auteur de l'acte ou de la décision de justice
Non renseigné

Durée de la mesure d'inaliénabilité
Non renseigné

Le créancier a été agréé par la société ou les associé: Non

Existence d'un pacte commissoire: Oui

Informations sur la société dont les parts sont nanties

Forme juridique
Non renseigné

Dénomination
AALTIMMO 3

Siren
919746255

Adresse
801 Avenue des Champs Blancs Batiment C, 35510 CESSON SEVIGNE

Observations
Numero de l'inscription au greffe : 2023PS000382
La présente inscription est prise contre SCI COTe GAMP
Observation : Elements relatifs a la date dexigibilite mentionnes sur le bordereau

Par correspondance en date du 04/06/2025, la Caisse de Crédit Mutuel de l'Hermitage a confirmé la mainlevée de nantissement et son accord quant à la présente cession.

13) Gérant : la société MATFAIR, représentée par M. Alexandre ANDRE

Toutes ces déclarations et énonciations sont certifiées exactes et sincères par le cédant.

B – DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Pour la conclusion de la présente convention, le cessionnaire reconnaît :

- qu'il a pu obtenir toutes les informations demandées sur la société et sur les immeubles composant l'actif de la société et les documents, notamment sur ses caractéristiques, sa situation passée et actuelle ;

- qu'il a disposé du temps nécessaire pour examiner les documents et les renseignements transmis ou mis à sa disposition.

<u>CECI EXPOSÉ IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :</u>

I - CESSION DE PARTS

Par les présentes, le « CEDANT » cède et transporte en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait ou de droit au « CESSIONNAIRE » qui accepte, 3 333 parts de 10 Euros chacune, numérotées 180 031 à 183 363 inclus, qu'il détient dans le capital de la société AALTIMMO 3.

Le « CESSIONNAIRE » sera propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et aura seul droit à la fraction des bénéfices en cours, revenant auxdites parts.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

II - PRIX

La présente cession est constatée et acceptée, moyennant un prix ferme et définitif de TRENTE TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE (33 330) Euros que le « CESSIONNAIRE » a payé à l'instant même par virement au « CEDANT » qui le reconnaît et lui en consent quittance définitive.

DONT QUITTANCE

III – AGREMENT

Conformément aux dispositions statutaires, la présente cession de parts sociales a été agréée par les associés préalablement aux présentes.

IV – ORIGINE DE PROPRIETE

Les parts cédées appartiennent au « CEDANT » pour les avoir souscrites lors de l'augmentation en numéraire du capital de la société réalisée le 11/07/2023.

V – RENONCIATION A GARANTIE

Le « CEDANT » n'accorde au « CESSIONNAIRE » aucune garantie contre toute augmentation du passif ou diminution de l'actif de la société AALTIMMO 3 susceptible d'entraîner une diminution de la valeur des parts de la société au jour de la cession, ce qui est expressément accepté par le « CESSIONNAIRE ».

La fixation du prix de cession convenue entre les parties tient en effet compte de l'absence de garantie d'actif et de passif.

Par ailleurs, le « CESSIONNAIRE » renonce à tous recours à l'égard du « CEDANT » en raison de vices cachés affectant les immeubles composant l'actif de la société AALTIMMO 3.

VI – ABSENCE D'ENGAGEMENT DE CAUTION DU CEDANT

Le « CEDANT » déclare qu'à ce jour il ne s'est porté caution d'aucun engagement souscrit par la société AALTIMMO 3.

VII – COMPTE COURANT DU CEDANT ET ACCORD DU CREANCIER CÉDÉ

Comme condition essentielle et déterminante des présentes, le « CESSIONNAIRE » s'oblige expressément, en liaison avec la présente cession de parts, à prendre en charge partiellement le solde débiteur du compte-courant d'associé ouvert au nom du cédant dans les livres comptables de la société AALTIMMO 3 (*représentant notamment le cumul des avances perçues de ladite Société*).

Tout transfert de compte-courant débiteur, constitutif d'une novation par changement de débiteur, étant soumis au consentement préalable, exprès et écrit de la société conformément aux dispositions des articles 1327 et suivants du code civil, la gérance de la société AALTIMMO 3, intervenant aux présentes, déclare :

- Avoir reçu un original du présent acte ;
- Donner son accord exprès audit transfert de dette ;
- Libérer pour l'avenir le cédant de ses obligations sur les sommes visées ci-dessous, de sorte que le cessionnaire soit purement et simplement substitué dans l'intégralité des obligations du cédant, sans recours possible pour l'avenir envers ce dernier.

En conséquence, ledit compte-courant débiteur, est purement et simplement transféré au « CESSIONNAIRE » au prorata de la cession de parts, objet des présentes.

En tant que de besoin, il est précisé que le transfert dudit compte-courant débiteur ne saurait être constitutif d'une charge augmentative du prix de cession.

VIII - DECLARATIONS

1. Le « CEDANT » et le « CESSIONNAIRE » 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 ;

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

2. Le « CEDANT » 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 nantissement ou promesse 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.

IX - DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, le « CEDANT » déclare que la société AALTIMMO 3 est soumise à l'impôt sur le revenu.

Il précise que la société AALTIMMO 3est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 A bis du Code Général des Impôts.

Pour la liquidation des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le prix de cession s'élevant à 33 330 Euros, la présente cession donnera lieu à la perception d'un droit d'enregistrement s'élevant à un montant de 1 667 Euros à la charge du « CESSIONNAIRE ».

X – PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le « CEDANT » déclare :

- qu'il relève pour la déclaration de ses résultats du Centre des Impôts de RENNES situé 2, Boulevard Magenta à RENNES (35) ;
- que le prix de cession global est de 33 330 pour 3 333 parts sociales, soit 10 euros la part sociale ;
- qu'il est propriétaire des parts sociales cédées pour les avoir souscrites au titre de l'augmentation du capital social survenue le 11/07/2023, au prix de DIX (10) Euros la part ;
- qu'aucune plus-value n'est constatée au titre des présentes.

XI - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les parties, après avoir connaissance de l'article L 213-1 du code de l'urbanisme, constatent que la présente cession de parts n'est pas soumise au droit de préemption urbain.

XII - FORMALITE DE PUBLICITE ET DE DEPOT

Intervient aux présentes, M. Alexandre ANDRE, agissant en qualité de gérant de la société MATFAIR, Gérante, lequel reconnait dès à présent avoir reçu un original du présent acte.

XIII – FRAIS ET HONORAIRES DE NEGOCIATION

Tous les frais et droits des présentes seront supportés par le « CESSIONNAIRE » qui s'y oblige.

Fait en 1 exemplaire original signé électroniquement
A CESSON SEVIGNE
Le 10/06/2025

Angélique CATTOIR	
Agissant pour le compte de la société **SCI COTé GAMP** Cédante *« Bon pour accord de cession de 3 333 parts sociales de la société AALTIMMO 3 »*	**Agissant pour le compte de la société** **JMTA CONSEIL** Cessionnaire *« Bon pour accord de cession de 3 333 parts sociales de la société AALTIMMO 3 »*

Alexandre ANDRE Agissant pour le compte de la société **AALTIMMO 3** *« Bon pour dépôt à la société – Bon pour cession »*

Cadre réservé à l'enregistrement