**AB2M**
SCI au capital de 1 000 euros,
immatriculée au RCS de ROMANS sous le numéro 852 240 829,
dont le siège social est situé : 200 CHEMIN DES GROS EYNARDS 26300 ALIXAN

# CESSION DE PARTS SOCIALES

Entre les soussignés :

- **Monsieur Marc MAKHJIAN**
  demeurant 8 RUE DES BALAIS 26000 VALENCE,
  né le 24 avril 1987 à VALENCE (26),
  de nationalité FRANCAISE,
  célibataire, ayant déclaré ne pas être lié par un pacte civil de solidarité,

Ci-après dénommé le « Cédant » :

et

- **Société ALB FINANCES**
  SASU au capital de 1 000 euros (RCS ROMANS 894 792 415)
  dont le siège social est situé 200 CHEMIN DES GROS EYNARDS 26300 ALIXAN,
  représentée par son Président, Monsieur Anthony BARJAVEL, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée la « Cessionnaire » :

Le présent acte s'articule sur plusieurs chapitres qui structurent l'information et qui ont pour but de faciliter la compréhension du lecteur :

- Chapitre 1 : Volonté exprimée des parties
- Chapitre 2 : Déclarations concernant la Société et les parties prenantes à l'acte
- Chapitre 3 : Termes et conditions de la cession de titres

Tous ces chapitres font partie intégrante de l'acte et ont pleine valeur contractuelle.

# CHAPITRE 1 : VOLONTÉ EXPRIMÉE DES PARTIES

Il est préalablement rappelé que le Cédant souhaite céder une partie de ses titres à la Cessionnaire.

Que la Cessionnaire s'est déclarée intéressée pour acquérir les titres détenus par le Cédant.

En conséquence, les parties conviennent des présentes conventions.

# CHAPITRE 2 : DÉCLARATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET LES PARTIES PRENANTES À L'ACTE

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ AB2M DONT LES PARTS SOCIALES SONT CÉDÉES

### *Éléments juridiques*

AB2M, SCI au capital de 1 000 euros, immatriculée au RCS de ROMANS sous le numéro 852 240 829 le 8 juillet 2019 pour une durée de 99 ans, soit jusqu'au 7 juillet 2118.

Siège social : 200 CHEMIN DES GROS EYNARDS 26300 ALIXAN

Objet social :

Acquisition, administration, gestion par location ou autrement de tous immeubles. Vente de tous biens et droits immobiliers à titre exceptionnel et sans que celle-ci porte atteinte au caractère civil de l'objet social.

Capital social : MILLE EUROS (1 000 euros) divisés en MILLE (1 000) parts sociales réparties comme suit :

- à **Monsieur Anthony BARJAVEL**, CINQ CENTS parts sociales numérotées 1 à 500, ci 500 parts sociales soit 50,00 % du capital.

- à **Monsieur Marc MAKHJIAN**, CINQ CENTS parts sociales numérotées 501 à 1000, ci 500 parts sociales soit 50,00 % du capital.

**Origine de propriété**

Les CINQ CENTS (500) parts sociales numérotées 501 à 1000 de Monsieur Marc MAKHJIAN cédées à la société ALB FINANCES, objet des présentes, ont été reçues en contrepartie de son apport lors de la création de la Société en date du 8 juillet 2019.

**Déclaration de régularité juridique**

La Société est régulièrement constituée, et exerce son activité conformément aux Lois et aux règlements en vigueur, ainsi qu'à ses Statuts.

Le registre des Assemblées Générales est conforme à la réglementation en vigueur et tous les paraphes et signatures relatifs aux décisions qui se sont tenues jusqu'à ce jour y ont été apposés.

Toutes les formalités de publicité imposées par les textes en vigueur, consécutivement aux décisions prises par les associés ont été effectuées, tant par voie d'insertions dans les journaux d'annonces légales qu'au Registre national des entreprises (et pour celles antérieures à 2023, au Registre du commerce et des sociétés).

**Filiales et participations**

La Société ne contrôle directement ou indirectement aucune filiale, et ne détient aucune participation dans aucune autre société, organisme ou groupement quelconque, entraînant la responsabilité solidaire et/ou indéfinie.

## *Éléments comptables*

La Société enregistre les résultats suivants à la clôture de ses trois derniers exercices :

| Exercice clos le | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|---|
| Durée en mois | 12 mois | 12 mois | 12 mois |
| Chiffre d'affaires | 21 182 € | 0 € | 0 € |
| Résultat d'exploitation | - 3 341 € | - 2 850 € | - 2 567 € |
| Résultat net | - 4 509 € | - 3 531 € | - 2 663 € |
| Capitaux propres | 26 184 € | 30 694 € | 34 225 € |
| Total de bilan | 125 717 € | 125 387 € | 88 198 € |

**Déclaration de régularité comptable**

Les différents livres et documents comptables requis par la réglementation en vigueur ont été régulièrement tenus, ils reflètent la situation exacte et à jour de la Société.

Toutes les provisions relevant d'une bonne gestion comptable et financière ont été constatées dans les écritures comptables.

## *Eléments fiscaux*

La Société AB2M est à prépondérance immobilière et son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés.

## *Gouvernance*

La Société est dirigée par :

- Monsieur Anthony BARJAVEL
  Gérant de la Société
  Dont le mandat est illimité

## *Agrément de la cession*

Conformément aux dispositions statutaires, la présente opération de cession a été agréée par décision en date du 5 décembre 2024, le Cessionnaire a été dûment agréé en qualité d'associé de la Société.

## *Libre disposition des titres à céder*

Le cédant déclare que les titres objet du présent acte ne sont grevés d'aucune inscription ainsi que l'état des inscriptions des gages sans dépossession levé au greffe du Tribunal de commerce de ROMANS avant la réalisation des présentes le révèle.

En outre la Société SCI AB2M est valablement propriétaire légitime, sans contestation, restriction, ni réserves quelconques, de tous les éléments d'actifs, corporels ou incorporels figurant à l'actif de son bilan.

Demeurera annexé au présent acte le relevé d'inscription du fichier national des gages sans dépossession duquel il résulte qu'aucune inscription n'a été trouvée (Annexe « Etat des inscriptions »).

Les titres sont libres de toute autre restriction, nantissement ou sûreté, et ne font l'objet d'aucun démembrement de la propriété.

Aucune création de titres n'a été décidée et, d'une manière générale, aucun fait ni aucune décision susceptible de rendre inexacte ou de réduire la portée des déclarations n'est intervenu.

Les Parties déclarent et reconnaissent avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

## CHAPITRE 3 : TERMES ET CONDITIONS DE LA CESSION DE TITRES

### ARTICLE 1 – CESSION DE DROITS SOCIAUX

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la Cessionnaire, qui l'accepte, la pleine propriété de CINQ CENTS (500) parts sociales numérotées 501 à 1000, représentatives de 50,00 % du capital de la Société AB2M.

Le Cédant garantit à la Cessionnaire être propriétaire des parts sociales cédées, et n'avoir consenti aucune promesse ou engagement de cession portant sur lesdites parts sociales lesquelles sont intégralement libérées et libres de tous gages, hypothèques, privilèges ou nantissements, réserves de propriété, droits de rétention et plus généralement de tous droits quelconques des tiers.

Le Cédant déclare et garantit par les présentes avoir l'autorisation de consentir la présente cession et tous les autres contrats, actes et documents se rapportant à la cession des parts sociales.

### ARTICLE 2 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE DES TITRES CÉDÉS

La Cessionnaire sera propriétaire des parts sociales cédées et en aura la jouissance à compter du 5 décembre 2024.

La Cessionnaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales cédées. La Cessionnaire s'engage de ce fait à se conformer aux stipulations des statuts de la Société ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'associée.

Elle bénéficiera en contrepartie de tous les avantages conférés aux associés par le pacte social et pourra participer à toutes délibérations, accepter toutes fonctions et exercer tous droits résultant de la possession des parts sociales présentement cédées.
Elle aura notamment droit à toutes distributions de bénéfices ou de réserves pouvant intervenir à compter du 5 décembre 2024 à hauteur de la quote-part de capital social présentement cédée et dans les limites précisées ci-dessous au paragraphe « Précision sur l'appréhension des résultats en cours ».

#### *Précision sur l'appréhension des résultats en cours*

La Cessionnaire aura seule droit à l'appréhension de la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts sociales cédées à compter de ce jour.

### ARTICLE 3 – REMISE DES PIÈCES

La Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- l'ensemble des documents comptables, juridiques, sociaux et fiscaux de la Société ;
- un exemplaire des statuts de la Société, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par le dirigeant ;
- un extrait des inscriptions au Registre du commerce et des sociétés concernant la Société dont les parts sociales sont présentement cédées.

## ARTICLE 4 – PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de 80 € par part sociale, soit au total 40 000,00 € pour les CINQ CENTS (500) parts sociales cédées.

## ARTICLE 5 – MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix stipulé ci-dessus devra être payé par la Cessionnaire au Cédant, au plus tard par la Cessionnaire le 15 janvier 2025, qui lui reconnaîtra et lui en donnera valable et définitive quittance.

## ARTICLE 6 – ABSENCE DE GARANTIE

La présente cession est consentie et acceptée sans aucune garantie du cédant autre que l'existence des parts sociales cédées et la propriété du cédant des parts sociales cédées libres de tous gages, hypothèques, privilèges ou nantissements, réserves de propriété, droits de rétention et plus généralement de tous droits quelconques des tiers.

Sous réserve du paragraphe précédent, la cession des parts sociales est effectuée sans aucune garantie de quelque nature que ce soit octroyée par le cédant à la cessionnaire.

La cessionnaire se déclare parfaitement informée par le rédacteur des présentes des risques encourus en raison de l'absence de garantie susvisée et déclare en faire son affaire personnelle. Les parties donnent en conséquence et en tant que de besoin, toutes décharges au rédacteur d'acte sur la question.

## ARTICLE 7 – MODIFICATION DES STATUTS

Suite à la présente cession, les statuts seront mis à jour en conséquence, notamment l'article « Capital social ».

## ARTICLE 8 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉ

Le Cédant déclare qu'il n'a aucun compte courant ouvert à ce jour dans les livres de la Société ni aucune créance susceptible de faire l'objet d'une demande de remboursement ni un débit susceptible de venir diminuer la valeur des titres présentement cédés. En tout état de cause il ferait, si un compte révélait un solde débiteur à son nom à la clôture de l'exercice, son affaire personnelle du remboursement desdites sommes à la Société.

## ARTICLE 9 – DÉCLARATIONS DU CÉDANT ET DU CESSIONNAIRE

Les soussignés de première et seconde part déclarent respectivement :

- qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des Présentes et de leurs suites et, plus précisément, qu'ils ne font pas 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 ;
- et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger prévue par le Code monétaire et financier.

Le cédant déclare en outre :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts sociales cédées, aucune restriction à la libre disposition de celles-ci d'ordre légal ou contractuel, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- et que la Société dont les titres sont cédés 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.

## ARTICLE 10 – SIGNIFICATION DE L'ACTE

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code civil. Cette signification pourra néanmoins 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. Elle ne sera opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après la publication au registre du commerce et des sociétés des statuts modifiés, y compris par voie électronique.

## ARTICLE 11 – ENREGISTREMENT

Les parties déclarent que la Société n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts.

Les cessions de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 %, sans abattement, prévu aux dispositions de l'article 726 I. 2° du Code général des impôts, exigibles lors de l'enregistrement de la présente cession devant intervenir dans le mois des présentes.

En conséquence de quoi et sur la base du prix de cession établi, le montant des droits d'enregistrement pour cette cession s'élève à 2 000,00 €.

## ARTICLE 12 – PLUS-VALUE

Le cédant déclare s'être préalablement informé de toutes déclarations fiscales à effectuer en vertu de la présente cession de parts sociales.

Le cédant déclare en conséquence faire son affaire personnelle de toutes déclarations afférentes à une éventuelle plus-value constatée au terme de la présente cession et faire son affaire personnelle de tous règlements d'imposition pouvant en découler dans les délais réglementaires.

## ARTICLE 13 – FRAIS ET DROITS

Les droits d'enregistrement afférents à la présente cession seront supportés par l'Acquéreur. Le Vendeur supportera les impôts dont il peut être personnellement redevable au titre de la présente cession et notamment l'impôt sur la plus-value, le cas échéant. Tous les frais, droits et honoraires des Présentes seront à la charge du Cessionnaire qui s'oblige à les acquitter.

Si l'inexécution par l'une des parties de ses obligations devait contraindre l'autre partie à en demander l'exécution forcée, la partie responsable serait tenue de supporter la totalité de tous droits, taxes, frais de justice et honoraires qui en résulterait ; les parties reconnaissent et acceptent expressément la présente clause.

## ARTICLE 14 – ÉLECTION DE DOMICILE

Les Parties élisent domicile aux adresses de leur siège social et domicile respectifs mentionnées à l'en-tête des Présentes.

## ARTICLE 15 – INDIVISIBILITÉ DES ACCORDS

Il est expressément convenu entre les Parties que le présent acte, ainsi que ceux qui en seront la suite et les divers engagements faisant l'objet des Présentes font partie d'un rachat de parts sociales de la Société AB2M par la Cessionnaire.

De convention expresse entre les Parties, tous les documents annexés aux actes ci-dessus visés en font partie intégrante et sont considérés comme un ensemble indivisible.

Toutes modifications au présent contrat ne pourront résulter que d'un document écrit signé par les Parties.

Chacune des Parties déclare être pleinement autorisée à s'engager au titre des Présentes et avoir tous pouvoirs aux fins de signer les Présentes.

## ARTICLE 16 – RÉDACTION DE L'ACTE

Les parties reconnaissent que la présente convention a été rédigée à leur demande et sur les indications et documents par elles fournis, chacune en ce qui la concerne, sans que le rédacteur des Présentes soit intervenu dans la négociation du prix ou des conditions librement débattues entre elles.

## ARTICLE 17 – RÈGLEMENT DES LITIGES

Pour toutes contestations qui s'élèveraient entre les parties relativement à l'interprétation et à l'exécution des présentes, le différend sera porté devant le Tribunal de commerce de ROMANS, qui sera seul compétent.

## ARTICLE 18 – EXPOSÉ PRÉALABLE ET ANNEXES

L'exposé préalable des chapitres 1 et 2 et les annexes font partie intégrante du présent acte de cession.

## ARTICLE 19 – AUTONOMIE DES DISPOSITIONS

Dans le cas où l'une quelconque des clauses des Présentes serait nulle ou ne pourrait être exécutée, notamment en raison d'une règle juridique existante ou nouvelle, ladite clause serait privée de toute incidence sur la validité et/ou l'exécution des autres clauses des Présentes. Dans un tel cas, les parties s'engagent à substituer à une telle clause toute disposition et/ou à procéder à toutes opérations pouvant permettre l'exécution des Présentes dans les conditions les plus proches de leur économie et de leur finalité.

## ARTICLE 20 – AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties soussignées 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 d'acte des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait à ALIXAN
Le 5 décembre 2024

**Pour SASU ALB FINANCES**
**Monsieur Anthony BARJAVEL**

Signé par Anthony BARJAVEL
Le 07/01/25
ID: bx_q5Ay2olqkqn0
Signed with
Universign

**Monsieur Marc MAKHJIAN**

Signé par Marc MAKHJIAN
Le 14/01/25
ID: bx_q5Ay2olqkqn0
Signed with
Universign

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
DROME
Le 16/01/2025 Dossier 2025 00002242, référence 2604P01 2025 A 00173
Enregistrement : 2000 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Deux mille Euros
Montant reçu : Deux mille Euros