

**CESSION DE PARTS SOCIALES
DE LA SCI 2M IMMOBILIER**

Entre les soussignés :

M. Mohamed AMARA
Né le 01/04/1984 à Villepinte
De nationalité française

*Ci-après dénommé le « Cédant »
d'une part,*

ET

Mme Bouchra BELHAJ
Née le 16/03/1984 à Oujda (Maroc)
De nationalité belge

*Ci-après dénommé le « Cessionnaire »
d'autre part.*

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Aux termes de statuts, il existe une Société civile immobilière dénommée **2M IMMOBILIER**, au capital de 2000 euros, divisé en 2000 parts sociales de 1 euros chacune, dont le siège est situé 64, Rue de Bretagne, 93290 Tremblay-en-France, **RCS Bobigny 850 677 709**.

La SCI est propriétaire d'un unique bien immobilier 62 rue Gaston Lauriau 93100 Montreuil acquis via un emprunt immobilier de 22 ans contracté en 2019 auprès de Caisse d'Epargne IDF et restant à courir pour environ 16 ans jusqu'en juin 2041

Le cédant décide de céder la SCI selon les modalités suivantes.

Le cessionnaire prenant à sa charges l'obligation pour la SCI de rembourser l'emprunt restant d'environ 16 ans.

La SCI 2M IMMOBILIER est soumis au régime de l'impôt sur les Sociétés.

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, **M. Mohamed AMARA** cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière et dans les conditions fixées au présent contrat, à **Mme Bouchra BELHAJ** qui accepte, **la pleine propriété de 1000 parts sociales n°1 à 1000** lui appartenant de la SCI 2M IMMOBILIER.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Le Cessionnaire sera propriétaire des 8 parts cédées et en aura la jouissance à compter de ce jour. Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

Article 3 - Remise des pièces

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire des statuts de la Société, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par le Gérant,
- un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la Société dont les parts sont présentement cédées ;
- les comptes sociaux ;
- l'ensemble des relevés bancaires de la SCI depuis sa création ;
- l'avis de Taxe foncière 2024 ;
- l'acte notarié d'acquisition du bien immobilier par la SCI ;
- tous les justificatifs de l'emprunt immobilier Caisse d'Epargne IDF.

Article 4 - Prix et modalités de paiement

La présente cession de parts est consentie et acceptée moyennant le **prix total de 1000 euros** pour les **1000 parts cédées** (soit 1 € par part).

Cette somme sera payée comptant, dans un délai de 30 jours à compter de la présente cession, au moyen de la remise par le Cessionnaire au Cédant d'un chèque ou virement bancaire.

Le Cédant lui en donne bonne et valable quittance.

Article 5 - Agrément de la cession des Parts sociales

Par une assemblée générale extraordinaire, la collectivité des associés :

- d'une part, a agréé la présente cession ;
- et, d'autre part, autorise la modification des statuts corrélative.

Article 6 - Compte-courant d'associé

Parallèlement à la réalisation de la cession des Parts, M. Mohamed AMARA Cédant, cède à Mme Bouchra BELHAJ 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 40 000 euros.

Le montant du compte-courant d'associé ainsi cédé s'ajoutera au prix de cession des parts sociales.

Les Parties conviennent d'un commun accord que la cession du compte-courant d'associé du Cédant est indivisible de la cession des Parts détenues par le Cédant.

Ce compte-courant sera payée comptant, dans un délai de 30 jours à compter de la présente cession, au moyen de la remise par le Cessionnaire au Cédant d'un chèque ou virement bancaire.

Article 7 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

1. Les soussignés de première et seconde part 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.

2. Le soussigné de première part déclare :

- qu'il est résident français ;
- 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.

Article 8 - Origine de propriété :

Les Parts cédées appartiennent à M. Mohamed AMARA, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la SCI.

Article 9 - Formalités de publicité

La présente cession sera rendue opposable à la Société par transfert sur les registre de la Société, tenu au siège social, ainsi que le prévoit les statuts, conformément aux dispositions de l'article 1865, alinéa 1 du Code civil.

La gérance de la Société se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité afin de rendre la cession opposable à la Société et aux tiers.

Article 10 - Enregistrement

Les parties déclarent que la présente cession porte sur des parts de société à prépondérance immobilière (CGI art. 726, I-2°) ;

Pour la perception des droits d'enregistrement, le cédant :

- atteste que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société ;
- déclare 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.

Les parties déclarent en outre que

- les parts 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 ni ne s'engage à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la Société dont les parts sont cédées.

Article 11 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare que pour l'imposition de ses revenus, il dépend du Service des impôts de Livry Gargan (93).

Les parts présentement cédées lui appartiennent pour les avoir acquises dans les conditions rappelées ci-dessus pour un montant total de 1 000 euros.

La SCI étant soumise à l'Impôt sur les Sociétés, le Cédant fera son affaire personnelle, au titre des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux, des déclarations et du paiement de la taxation et des prélèvements sociaux s'y rapportant, sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier, le cas échéant.

Il reconnaît avoir été informé des présentes obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

Article 12 - Affirmation de sincérité

Lu et approuvé par les parties soussignées qui 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 des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 13 – Frais


Les frais et droits des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le Cessionnaire, qui s'y oblige.

Fait à Tremblay-en-France

M. Mohamed AMARA
Cédant


Mme Bouchra BELHAJ
Cessionnaire

Mohamed AMARA

✓ Certified by  yousign

Signé le 04-07-2025

Bouchra BELHAJ

✓ Certified by  yousign

Signé le 04-07-2025

Enregistré à : **SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT**
BOBIGNY
Le 15/07/2025 Dossier 2025 00014765, référence 9304P61 2025 A 02996
Enregistrement : 50 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cinquante Euros
Montant reçu : Cinquante Euros


Jocelyn LAURENT
Agent Administratif
des Finances Publiques