

2T IMMO

Société civile immobilière au capital de 2 000,00 €
Siège social : 4 rue du Rompot 21121 FONTAINE-LES-DIJON

RCS DIJON N°885 338 855

PROTOCOLE DE CESSIONS DE TITRES EN DATE DU 1^{er} DECEMBRE 2025

**Entre les Parties ci-après désignées,
IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**

ENTRE :

1 - Monsieur **Thomas TISSANDIER**, né le 8 juin 1988 à AUTUN (71), de nationalité française, demeurant au 48 B Grande rue 21310 MIREBEAU-SUR-BEZE, célibataire, n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité, Avocat inscrit au Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de DIJON,

*Ci-après dénommé, le « Cédant » où
« Le Soussigné de première part »,*

D'une part,

ET :

2 - La société **2T INVEST**, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 000 Euros, ayant son siège social au 4, rue du Rompot 21121 FONTAINE-LES-DIJON, immatriculée au RCS de DIJON sous le numéro SIREN 992 148 353, représentée par Monsieur Thomas TISSANDIER, agissant en qualité de Président,

*Ci-après dénommée, le « Cessionnaire » où
« Le Soussigné de seconde part »,*

D'autre part,

Le soussigné de première part et le soussigné de seconde part sont également dénommés ci-après ensemble les « **Parties** » ou individuellement « **Partie** »,

EN PRESENCE DE :

3 - La société **2T IMMO**, société civile immobilière au capital de 2 000 Euros, dont le siège social est situé 4, rue du Rompot 21121 FONTAINE-LES-DIJON, immatriculée au RCS de DIJON sous le numéro 885 338 855, représentée par Monsieur Thomas TISSANDIER, agissant en qualité de Gérant,

Ci-après dénommée la « Société » ou la « SCI »,

De Troisième part,

*

*

*

Article 1 – PREAMBULE

1-1. Le Cédant détient à ce jour 198 parts sociales numérotées de 1 à 198 sur les 200 parts sociales d'une valeur nominale unitaire de 1,00 (UN) Euro composant le capital social de la société 2T IMMO, Société civile immobilière au capital de 2 000 Euros, dont le siège social est situé 4, rue du Rompot 21121 FONTAINE-LES-DIJON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 885 338 855.

La société exploite une activité d'acquisition, détention et location de tous biens et droits immobiliers.

L'exercice social de la société débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. La Société ne détient ni filiale, ni participation.

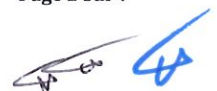
Les comptes du dernier exercice clos le 31 décembre 2024 font ressortir des capitaux propres à hauteur de -916 Euros se décomposant de la façon suivante :

- Capital social :	2 000 Euros
- Report à nouveau débiteur :	(- 3 540) Euros
- Résultat de l'exercice :	624 Euros

Le derniers comptes annuels (actif, passif et compte de résultat) arrêtés au 31 décembre 2024 sont réguliers, sincères et donnent une image fidèle du patrimoine de la Société, et du résultat de l'entreprise.

Il n'existe aucun passif, qui, à la date d'arrêtés des comptes du 31 décembre 2024, n'a pas été reflété dans ces comptes qu'il s'agisse d'un passif dont le montant soit connu ou à déterminer, et toutes provisions nécessaires ont été constituée ; de même, les éléments d'actifs de la Société qui sont inscrits dans les Comptes Sociaux existents, sont la propriété de la Société et reflètent fidèlement le patrimoine et la situation financière de la Société.

1-2. Le Cédant a souhaité vendre 150 (CENT CINQUANTE) titres qu'il détient dans la Société, numérotés de 1 à 150.



Article 2 – PRESENTATION DETAILLEE DE LA SOCIETE

2-1. Généralités

La société 2T IMMO est une société civile immobilière immatriculée au RCS DIJON sous le numéro SIREN 885 338 855.

Elle a son siège social 4, rue du Rempot 21121 FONTAINE-LES-DIJON et y exerce son activité.

La Société est dirigée par Monsieur Thomas TISSANDIER, en tant que gérant.

Le capital social s'élève à 2 000,00 (DEUX MILLE) Euros et est divisé en 2000 (DEUX MILLE) parts sociales numérotées de 1 à 2 000, d'une valeur nominale unitaire de 1,00 (DIX) Euros, entièrement libérées et réparties de la façon suivante :

- Monsieur Thomas TISSANDIER, titulaire de 198 parts sociales numérotées de 1 à 198 ;
- Monsieur Matthieu TISSANDIER, titulaire de 2 parts sociales numérotées de 199 à 200 ;

L'Expert-comptable de la Société est le cabinet QINTENS sis au 13 rue Marguerite Yourcenar 21000 DIJON.

La Société est propriétaire de deux garages qu'elle met en location et situés :

- 6 rue de la Résistance 21000 DIJON ;
- 32 rue des Péjoces 21000 DIJON ;

Le Cessionnaire reconnaît avoir eu toute information utile au sujet de ces biens immobiliers.

La Société n'a octroyé aucune caution, garantie ou autre engagement hors bilan, ni aucun nantissement sur ses Titres ou son fonds.

2-2. Objet social

« Article 2 – OBJET

Cette société a pour objet :

- l'acquisition de tous immeubles non bâtis et de tous immeubles bâtis à usage commercial, privé, professionnel, d'habitation ou mixte ;
- la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous ces immeubles ainsi que de ceux dont elle pourrait devenir ultérieurement propriétaire ainsi que la vente éventuelle desdits immeubles ;
- et plus généralement, la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet social.»

2-3. Endettement

La Société a contracté deux emprunts auprès du CREDIT AGRICOLE :

- Motif : investissement immobilier – PRET TOUT HABITAT
- Date : 05/01/2021
- Montant : 12 650 et 12 500 Euros
- Durée : 12 ans et taux d'intérêt annuel : 0,85 %

2-4. Noms de domaine et marque

La Société n'est propriétaire d'aucun nom de domaine ni d'aucune marque.

2-5. Bail

La Société est hébergée à titre gratuit au sein des locaux constituant son siège social.

2-6. Salariés de la Société

La Société n'emploie aucun salarié.

2-7. Cocontractants de la Société

Le Cédant déclare que la Société a conclu des contrats nécessaires à son activité tels qu'ils sont listés ci-après :

- Une police d'assurance propriétaire non-occupant chez MAAF pour chacun des deux garages,

Article 3 – DECLARATIONS PREALABLES

3-1. Déclarations conjointes des Parties

Les Parties reconnaissent et déclarent qu'elles 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.

3-2. Déclarations et attestations du Cédant

Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef 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 Titres cédés sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement ;
- que la Société dont les Titres sont présentement 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 ;
- qu'il est résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

3-3. Déclarations et attestations du Cessionnaire

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

- qu'il a pu obtenir toutes les informations demandées sur la Société, notamment sur ses caractéristiques, sa situation passée et actuelle et ses perspectives.
- qu'il a disposé du temps nécessaire pour examiner les documents et les renseignements transmis ou mis à sa disposition, ainsi que tous autres éléments concernant l'entreprise,

Article 4 – OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente Convention est de fixer les conditions et modalités de la cession consentie par le Soussigné de première part au Soussigné de seconde part portant sur 150 (CENT-CINQUANTE) Titres de la société 2T IMMO.

Article 5 – OBJET DE LA CESSION

5-1. Propriété des Titres

Les Titres appartiennent en pleine propriété au Cédant pour les avoir souscrits lors de la constitution de la Société immatriculée le 23 juillet 2020.

5-2. Disponibilité des Titres

Les Titres sont libres de tout nantissement, privilège ou sûreté quelconque. Ils ne font l'objet d'aucune option d'achat ou droit de préemption. Aucun empêchement ou restriction du droit de disposer, en dehors de l'agrément statutaire, ne vient ou ne viendra interdire, limiter ou retarder leur cession.

Aux termes de l'article 12.3 des statuts de la Société :

« (...) A - Par principe, toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit (y compris au bénéfice du conjoint d'un associé), sont soumises à l'agrément de la société. Toutefois, interviennent librement les opérations entre associés, entre ascendants et descendants (...) ».

Cet agrément a été recueilli avant la Date de Réalisation, suivant acte de décisions unanimes des associés en date du 1^{er} décembre 2025.

Article 6 – CESSIONS

6-1. Cession

Par les présentes, le Cédant vend et transporte par les présentes, sous les garanties ordinaires de fait et de droit au Cessionnaire qui accepte, **150 (CENT-CINQUANTE) Titres de 1,00 € (UN) de valeur nominale unitaire, entièrement libérés et numérotés de 1 à 150, qu'il détient dans le capital social de la société SCI 2T IMMO, décrite ci-dessus.**

Cette cession est ferme, irrévocable et indivisible de la part du Cédant et du Cessionnaire.

Au moyen de la présente cession, le Cessionnaire subroge le Cédant dans tous ses droits et actions envers la société émettrice, attachés aux Titres cédés.

Le Cédant garantit que les Titres sont cédés en pleine propriété, libres de tout engagement, entièrement libérés de leur valeur nominale et non amorties.

6-2. Date d'effet de la cession

La présente cession prend effet à la date du **1^{er} décembre 2025** (ci-avant et ci-après la « **Date d'effet** »).

Article 7 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE DES TITRES

7-1. Propriété des Titres

Le Cessionnaire a la pleine propriété des Titres et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Titres au 1^{er} décembre 2025.

7-2. Résultat de la Société au 31 décembre 2025 à la Date d'effet

Le résultat qui sera établi au cours du présent exercice reviendra intégralement au Cessionnaire ainsi qu'il résulte de l'accord entre les Parties.

Les Parties reconnaissent que le prix des Titres a été déterminé eu égard à ces stipulations.

Article 8 – PRIX DES TITRES

Le prix des **150 (CENT-CINQUANTE) Titres** a été fixé d'un commun accord entre les Parties à la somme de **4 000 (QUATRE MILLE) €uros**, soit la somme de 02,66 (DEUX €uros et SOIXANTE-SIX Cts) par Titre cédé.

Le prix a notamment été établi sur la base du bilan de la Société au 31 décembre 2024, des éléments comptables 2025, et après négociations entre les Parties.

Article 9 – PAIEMENT DU PRIX

Ce prix de **4 000 (QUATRE MILLE) €uros** correspondant à l'acquisition de 75 % des Titres de la Société est réglé en intégralité ce jour au Cédant, au moyen d'un virement bancaire par la société SASU 2T INVEST.

Dont quittance, sous réserve de bon encaissement.

Article 10 – GARANTIES DONNEES PAR LE CÉDANT

La cession est effectuée sans aucune garantie, autre que celle de l'existence des parts sociales cédées.

Le Cessionnaire déclare être pleinement informé de la situation de la Société.

Article 11 – ACCOMPAGNEMENT

D'un commun accord entre les Parties, aucun accompagnement n'est prévu dans le cadre des présentes.

Article 12 – ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Une clause de garantie d'actif et de passif sert à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. D'un commun accord entre les Parties, aucune garantie d'actif et de passif n'est prévue. Cet accord provient notamment du fait que le Cédant reste associé dans la Société.

Article 13 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13-1. Affirmation du Cédant sur la fiscalité applicable

Le Cédant déclare avoir été informé que la présente cession est susceptible de déclencher une plus-value imposable qui devra en conséquence être déclarée et réglée.

Il déclare en faire son affaire personnelle.

13-2. Affirmation de sincérité

Les Parties affirment sous les pénalités prévues par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et reconnaissent connaître les sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 14 – EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les Parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

Article 15 – IMPREVISION

Sans préjudice des autres stipulations du Protocole, chacune des Parties convient par les présentes que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du Protocole est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir de ces dispositions de l'article 1195 du Code civil.

Article 16 – FORMALITES

La présente cession sera rendue opposable à la Société par le dépôt d'un original du présent acte au siège social de la Société contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

La présente cession de titres ne sera opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et, en outre, après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés.

Article 17 – FRAIS ET HONORAIRES – ENREGISTREMENT

17-1. Frais et honoraires

Les frais correspondant, aux formalités auprès du Centre de Formalités, du Greffe du Tribunal de Commerce seront à la charge de la Partie à laquelle ils incombent.

Les droits correspondant aux droits de mutation (*droits d'enregistrement*) seront à la charge du Cessionnaire.

Chaque Partie prendra à sa charge les frais de son conseil le cas échéant.

Les frais et droits des présentes ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge exclusive du Cessionnaire, qui s'oblige à les payer.

17-2. Droits d'enregistrement

Le Cédant précise que la Société constitue une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code Général des Impôts.

A ce titre, les droits d'enregistrement sont payés sur la base du prix de cession, à savoir 4 000 (QUATRE MILLE) €uros à un taux de 5 %.

Ils s'élèvent à la somme de **200 (DEUX CENTS) €uros**.

Cette somme est à la charge du Cessionnaire qui s'engage à la régler et à faire le nécessaire auprès du Service des Impôts des Entreprises compétent, en l'occurrence celui de DIJON (21).

Article 18 – NOTIFICATION - ELECTION DE DOMICILE DES PARTIES

Pour être valable, toute notification au titre du présent Protocole devra être faite aux adresses suivantes :

- **Pour le Cédant** : 48 B Grande rue 21310 MIREBEAU-SUR-BEZE
- **Pour le Cessionnaire** : 4 Rue du Rompot 21121 FONTAINE-LES-DIJON
- **Pour la Société** : 4 Rue du Rompot 21121 FONTAINE-LES-DIJON

Les notifications seront valablement effectuées par l'un ou l'autre des moyens suivants :

- **par remise en main propre contre décharge,**
- **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,**
- **par courrier électronique sur l'adresse email de la partie concernée avec accusé de lecture,**

Tout changement d'adresse postale, siège social ou adresse e-mail d'une Partie mentionnée au sein des présentes devra être notifié par tout moyen aux autres Parties afin de leur être opposable.

Article 19 – CLAUSE DE LOYAUTE

Chacune des Parties s'engage à respecter loyalement les dispositions de la présente convention et à les exécuter dans l'esprit qui a présidé à leur établissement.

Article 20 – DROIT APPLICABLE - REGLEMENT DES LITIGES

20-1. Droit applicable

Le présent Protocole est régi par le droit français.

20-2. Phase amiable - Juridiction

En cas de litige ou de différend survenant entre les Parties sur cet Acte ou sur tout acte/document pouvant s'y rattacher, notamment sur son interprétation ou exécution, et avant tout recours aux tribunaux compétents, les Parties s'efforceront de rechercher toutes les solutions amiables pour le règlement dudit litige, dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du litige par l'une des Parties aux autres Parties.

A défaut d'issue amiable, toutes contestations qui s'élèveraient entre les Parties relativement à l'interprétation et/ou à l'exécution du présent protocole seront soumises à la juridiction compétente dans le ressort de DIJON (21).

*

*

*

Parties :
Le Cédant, <i>Monsieur Thomas TISSANDIER,</i>
Le Cessionnaire, Pour la société 2T INVEST, <i>Monsieur Thomas TISSANDIER, Président,</i>
La société SCI 2T IMMO, <i>Monsieur Thomas TISSANDIER, Gérant,</i>

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

Le 08/12/2025 Dossier 2025 00052138, référence 2104P01 2025 A 02915

Enregistrement : 200 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Deux cents Euros

Montant reçu : Deux cents Euros

