

## CESSION DE PARTS SOCIALES

### Entre les soussignées :

- **La société CCH**, Société par actions simplifiée au capital de 110 000 €uros, ayant son siège social 2 Rue VOLTAIRE 59800 LILLE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 388 068 207, représentée par Monsieur Arnaud DEGAVRE en qualité de Président

Ci-après dénommée "le Cédant",  
D'une part,

ET

- **La société JKALD IMMO**, Société par actions simplifiée au capital de 8 000 €uros, ayant son siège social 2 RUE VOLTAIRE 59800 LILLE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 518 594 114, représentée par son Président, en qualité de Monsieur Arnaud DEGAVRE

Ci-après dénommée "le Cessionnaire",  
D'autre part,

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à LILLE du 18 août 2022, il existe une société civile immobilière dénommée 89 SA, au capital de 1 200 €uros, divisé en 1 200 parts de 1 €uro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 2 RUE VOLTAIRE, 59000 LILLE, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 919 109 850 pour une durée de 99 ans expirant le 09 septembre 2121.

La société 89 SA a pour objet principal : L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement. Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Les gérants actuels de ladite Société sont la société JKALD IMMO et la société STAELS FAMILY.

 

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

|                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>La société JKALD IMMO</b> , deux cent quarante parts sociales en pleine propriété,<br>Numérotées de 1 à 240, ci                   | 240 parts |
| <b>La société CCH</b> , deux cent quarante parts sociales en pleine propriété,<br>Numérotées de 241 à 480, ci                        | 240 parts |
| <b>La société STAELS FAMILY</b> , deux cent vingt-huit parts sociales en pleine propriété,<br>Numérotées de 481 à 708, ci            | 228 parts |
| <b>La société METROPOLE SERVICES AUTOMOBILES (MSA)</b> , douze parts sociales en pleine<br>propriété,<br>Numérotées de 709 à 720, ci | 12 parts  |
| <b>La société BM INVEST</b> , quatre cent quatre-vingts parts sociales en pleine propriété,<br>Numérotées de 721 à 1 200, ci         | 480 parts |

Le Cédant possède dans cette Société deux cent quarante parts sociales de 1 €uro chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder ses parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

**Article 1 - Cession de parts**

Par les présentes, la société CCH cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société JKALD IMMO qui accepte, 240 parts sociales de 1 €uro, numérotées de 241 à 480 sur les deux cent quarante parts lui appartenant dans la Société.

**Article 2 - Propriété - Jouissance**

La société JKALD IMMO devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter du jour de la cession au titre de l'exercice en cours.

**Article 3 - Remise de pièces**

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

**Article 4 - Prix de cession**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 240 €uros (deux cent quarante €uros), soit 1 €uro (un €uro) par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte bancaire ouvert au nom du Cédant. Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

**Article 5 - Agrément de la cession**

Cette cession n'est soumise à aucun agrément en vertu des dispositions de l'article 13 des statuts.

**Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire****Le Cédant déclare :**

- Que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- Que la société 89 SA n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

**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 l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- Et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

**Article 7 - Origine de propriété des parts sociales**

Les parts présentement cédées appartiennent au Cédant pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.



**Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement**

Le Cédant déclare que la société 89 SA n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est SIE DE LILLE ;
- que le prix de cession est de 1 €uro par part cédée,
- que le prix d'acquisition était de 1 €uro par part,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, il est précisé que la nature et le fondement de l'absence de taxation de la plus-value de cession sont les suivants : Pas de plus-value constatée.

**Les parties déclarent :**

- que la société dont les parts sont cédées est une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- que les participations cédées confèrent 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, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale.

Par conséquent, les parties s'engagent à effectuer les déclarations afférentes.

**Article 9 - Formalités de publicité - Pouvoirs**

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

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



**Article 10 - 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 des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

**Article 11 - Frais**

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

**Article 12 - Décharge**

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

**Fait à LILLE**

**Le 30 septembre 2025**

**En 4 originaux**

**Le Cédant****La société CCH**

**Arnaud DEGAVRE**

**« Lu et approuvé »**

*« Bon pour la cession de 240 parts »*

*« Bon pour quittance »*

DocuSigned by:  
  
2C25B9404C3746E...

**Le Cessionnaire****La société JKALD IMMO**

**Arnaud DEGAVRE**

**« Lu et approuvé »**

*« Bon pour l'acceptation de la cession de 240 parts »*

DocuSigned by:  
  
2C25B9404C3746E...

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
LILLE

Le 28/10/2025 Dossier 2025 00033026, référence 5914P61 2025 A 04887

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

**Stéphane GAUDET**  
Contrôleur Principal  
des Finances Publiques