CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **QUINTUS**,
Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 12 052 629 euros,
Siège social : 8 rue Guy Moquet - 95100 ARGENTEUIL,
519 042 055 RCS Pontoise,
Représentée aux présentes par son gérant, M. Rodolphe ROSATI,

ci-après dénommée « **le Cédant** »,
d'une part,

ET

La société **ALTERA**,
Société en commandite par actions au capital de 37 000 euros,
Siège social : 8 Rue Guy Moquet - 95100 ARGENTEUIL,
999 119 951 RCS PONTOISE,
Représentée aux présentes par son gérant, la société QUINTUS, elle-même représentée par son gérant, M. Rodolphe ROSATI,

ci-après dénommée « **le Cessionnaire** »,
d'autre part,

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT ERMONT
Le 29/01/2026 Dossier 2026 00001988, référence 9504P61 2026 A 00318
Enregistrement : 64850 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Soixante-quatre mille huit cent cinquante Euros
Montant reçu : Soixante-quatre mille huit cent cinquante Euros

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à MONTELIMAR du 30 mars 2018, il existe une société civile immobilière dénommée 2 boulevard de Gabes, au capital de 10 000 euros, divisé en 1 000 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 8 rue Guy moquet, 95100 ARGENTEUIL, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 839 057 155 RCS ROMANS pour une durée de 99 ans expirant le 19 avril 2117.

La société 2 BOULEVARD DE GABES a pour objet principal l'acquisition par tous moyens, achat, construction, crédit bail de tous immeubles, l'administration et la gestion par location ou autrement de ces immeubles.

Les gérants actuels de ladite Société sont Monsieur Rodolphe ROSATI, demeurant 8 rue Guy Moquet - 95100 ARGENTEUIL et Monsieur Frédéric ROSATI, demeurant 373 chemin des Videaux – 07400 ROCHEMAURE.

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

La société QUINTUS, cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci	500 parts
La société ROSA PARTNERS, cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci	500 parts

Le Cédant possède dans cette Société cinq cents parts sociales de 10 euros chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder des 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 QUINTUS cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société ALTERA qui accepte, cinq cents (500) parts sociales de 10 euros numérotées de 1 à 500 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société ALTERA 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.

Toutefois, le Cédant aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 même si l'appréhension de cette quote-part intervient après la date d'effet de la cession.

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 d'**UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS** (1 297 000 €), soit **DEUX MILLE CINQ-CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS** (2 594 €) par part sociale.

Lequel prix sera payé à terme via Crédit-Vendeur consenti par le Cédant au Cessionnaire. Le Crédit-Vendeur portant intérêt au taux EURIBOR à compter de la date de signature des présentes et ce jusqu'au paiement intégral du prix de cession.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 31 décembre 2025, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la société ALTERA, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la cession sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

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 2 BOULEVARD DE GABES 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 2 BOULEVARD DE GABES 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 le prix de cession est de 2 594 euros par part cédée,

- que le prix d'acquisition était de 10 euros 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.

Les droits d'enregistrements qui s'élèvent à un montant total de 64 850 euros sont à la charge exclusive du Cédant.

Le cédant déclare en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts :

- que les droits sociaux cédés ne sont pas afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôt et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;

- que les participations 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 Code général des impôts ;

- que le cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

- que la société dont les parts sont cédées n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;

Article 9 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de la déclaration de plus-value professionnelle dont il serait redevable le cas échéant au titre de la présente cession, ceci sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des différentes obligations auxquelles il est soumis au titre de la présente cession.

Article 10 - Protection des données à caractère personnel

La Société a déployé un plan de mise en conformité au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (RGPD) et se conforme aux autres législations applicables en matière de traitement de Données Personnelles.

La Société a mis en place des politiques de confidentialité, des notices d'information et des formulaires de consentement couvrant l'ensemble des traitements qu'elle met en oeuvre, documente régulièrement sa conformité au RGPD, a mis en oeuvre une politique de conservation des Données Personnelles conforme aux législations applicables, le cas échéant, réalise des transferts de Données Personnelles en dehors de l'EEE en conformité avec les législations applicables et dispose, conformément à l'article 32 du RGPD, de mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque pour les Données Personnelles qu'elle traite (en tant que responsable de traitement et de sous-traitant).

Aucune violation de Données Personnelles impliquant la Société (en tant que responsable de traitement ou sous-traitant) n'a eu lieu dans les trois (3) années précédant la date de réalisation de la présente cession.

Article 11 - 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.

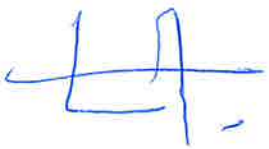
Article 12 - Affirmation de sincérité

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 13 - 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 MONTELIMAR
Le 31 décembre 2025
En 5 exemplaires

Le Cédant **La société QUINTUS** *Représentée par M. Rodolphe ROSATI* *Lu et approuvé. Bon pour la cession de cinq cents parts sociales. Bon pour quittance* 
Le Cessionnaire **La société ALTERA** *Représentée par la société QUINTUS, elle-même représentée par M. Rodolphe ROSATI* *Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession.* 