RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

CONVENTION DE CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE A M I

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **Monsieur Régis, Pierre, Hubert MAGNAT,**
  Né le [redacted] à [redacted] E [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] cél [redacted] déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles 515-1 et suivants du Code civil,

- **Monsieur Francis ANSELMINO,**
  [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles 515-1 et suivants du Code civil,

Ci-après dénommés ensemble ou séparément "le ou les Cédant(s)",

D'UNE PART,

ET

- **La société THAM,**
  Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 48 route des Peyrouses, 38650 ROISSARD, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de GRENOBLE sous le numéro 981 835 820,

  Représentée aux présentes par Messieurs Régis MAGNAT et Francis ANSELMINO, Co-gérants, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "le Cessionnaire",

D'AUTRE PART,

EN PRESENCE DE :

- **La société A M I,** Société civile immobilière, au capital de 10 000 euros, ayant son siège social 48 route des Peyrouses, 38650 ROISSARD, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 509 336 251,

  Représentée par Messieurs Régis MAGNAT et Francis ANSELMINO, Co-gérants ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ONT PREALABLEMENT A LA CESSION DE PARTS DE LA SOCIETE A M I, OBJET DES PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIT :

INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE A M I

Suivant acte sous signature privée en date à ROISSARD du 26 septembre 2008, enregistré au SIE de GRENOBLE-CHARTREUSE le 27 novembre 2008, Bordereau n°2008/2 387, case n°5 Ext.12052, il existe une Société civile immobilière dénommée « A M I », au capital de 10 000 euros.

Le siège est fixé, depuis la numérotation administrative de la voirie de la commune, au 48 route des Peyrouses à ROISSARD (38650). La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de GRENOBLE sous le numéro 509 336 251 depuis le 4 décembre 2008 (ci-après désignée la « **Société** »).

Les statuts à jour de la Société figurent en annexe aux présentes ainsi que son extrait Kbis **(Annexe 1).**

OBJET DE LA SOCIETE

La société A M I a pour objet :

- « *L'acquisition et la gestion, par voie de location ou autrement, de tous immeubles,*

Et généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société. »

CAPITAL SOCIAL

Son capital social est fixé à DIX MILLE (10 000) euros, divisé en 100 parts sociales de 100,00 euros chacune, réparties comme suit :

- Monsieur Régis MAGNAT, titulaire de 50 parts sociales numérotées de 1 à 50 en pleine propriété représentant 50 % du capital et des droits de vote de la Société,

- Monsieur Francis ANSELMINO, titulaire de 50 parts sociales numérotées de 51 à 100 en pleine propriété représentant 50 % du capital et des droits de vote de la Société,

SURETES

Les parts composant le capital de la Société sont libres de tout gage et nantissement et de toute promesse de nantissement.

DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 3 décembre 2107.

EXERCICE SOCIAL

La Société clôture ses comptes au 31 décembre de chaque année.

La Société a clôturé son dernier exercice le 31 décembre 2023.

DERNIER EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Les comptes arrêtés du dernier exercice clôturé le 31 décembre 2023 font ressortir :
- un chiffre d'affaires de 68 748 euros,
- un résultat d'exploitation de 50 650 euros,
- un bénéfice de 41 478 euros,
- des capitaux propres d'un montant de 174 337 euros,
- un total de bilan d'un montant de 297 775 euros.

Une copie du dernier bilan est annexée aux présentes **(Annexe 2).**

ADMINISTRATION & CONTROLE DE LA SOCIETE

Messieurs Régis MAGNAT et Francis ANSELMINO ont été nommés Co-gérants de la Société pour une durée indéterminée au sein des statuts constitutifs en date du 26 septembre 2008.

La Société n'est pas dotée de commissaires aux comptes.

PATRIMOINE IMMOBILIER ET BAUX CONSENTIS

La Société est propriétaire de 3 parcelles construites dont le détail est ci-annexé. (**Annexe 3**).

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS CEDEES

1°) Monsieur Régis MAGNAT possède 49 parts sociales de 100,00 euros chacune à titre de biens propres pour les avoir souscrites en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société le 26 septembre 2008.

2°) Monsieur Francis ANSELMINO possède 49 parts sociales de 100,00 euros chacune à titre de biens propres pour les avoir souscrites en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société le 26 septembre 2008.

DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE

La présente cession de parts est soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où :

- Elle conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société civile immobilière AMI,
- Le patrimoine de la Société est constitué par une unité foncière dont la cession serait soumise au droit de préemption,
- La Société n'est pas constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

En conséquence, la déclaration préalable prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au maire de la commune de Roissard où est situé le bien, par lettre recommandée en date du 23 février 2024.

Par courrier en date du 5 mars 2024, le Maire de la commune de Roissard a fait valoir son intention de ne pas préempter à la présente cession.

La cession desdites parts peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

INTERETS DE LA CESSION

Ces cessions s'inscrivent dans une opération globale de restructuration du groupe Trièves Travaux, dont les sociétés sont locataires des biens détenus par la société A M I, et ont pour objectif de permettre une simplification de la gestion des sociétés dans lesquelles Messieurs Francis ANSELMINO et Régis MAGNAT sont associés.

Les parties se sont donc rapprochées à l'effet que le Cessionnaire acquiert 98 sur les 100 parts de la société A M I dont les Cédants sont propriétaires.

Les parties ont rédigé ensemble le présent acte pour formaliser les conditions et modalités de réalisation de cette cession.

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

CESSION DE PARTS

1°) Cession par Monsieur Régis MAGNAT

Par les présentes, Monsieur Régis MAGNAT cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société THAM qui accepte, QUARANTE-NEUF (49) parts de cent (100,00) euros de valeur nominale chacune, numérotées de 2 à 50, de la société A M I.

Monsieur Régis MAGNAT déclare qu'il est pleinement propriétaire des parts, objet de la convention, qu'il en a la libre disponibilité et que celles-ci ne sont grevées d'aucune sûreté ou d'aucune restriction quelconque à leur libre négociabilité et s'engage à faire en sorte que ces caractéristiques soient maintenues jusqu'à la date de cession.

2°) Cession par Monsieur Francis ANSELMINO

Par les présentes, Monsieur Francis ANSELMINO cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société THAM qui accepte, QUARANTE-NEUF (49) parts de cent (100,00) euros chacune de valeur nominale, numérotées de 51 à 99, de la société A M I.

Le Cédant déclare qu'il est pleinement propriétaire des parts, objet de la convention, qu'il en a la libre disponibilité et que celles-ci ne sont grevées d'aucune sûreté ou d'aucune restriction quelconque à leur libre négociabilité et s'engage à faire en sorte que ces caractéristiques soient maintenues jusqu'à la date de cession.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La société THAM devient l'unique propriétaire des quatre-vingt-dix-huit (98) 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'associée. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes et réserves susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour.

REMISE DE PIECES

Les Cédants ont remis antérieurement à la présente cession, au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société.

PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **CINQ MILLE (5 000,00) EUROS par part,** soit :

1. Au profit de Monsieur Régis MAGNAT pour la cession de 49 parts, le prix de DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE (245 000,00) euros ;

2. Au profit de Monsieur Francis ANSELMINO pour la cession de 49 parts, le prix de DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE (245 000,00) euros ;

Soit un prix total pour la cession des 98 parts de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE (490 000,00) EUROS**.

Lequel prix sera payé par le Cessionnaire aux Cédants de la manière suivante :

1. A Monsieur Régis MAGNAT :

    - A hauteur de SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ CENTS (73 500,00) EUROS, par virement sur son compte bancaire personnel. Le virement sera réalisé au mois de septembre 2025 ;
    - à hauteur de CENT SOIXANTE-ET-ONZE MILLE CINQ CENTS (171 500,00) euros en portant ladite somme au crédit de son compte courant d'associé constaté dans les livres de la société THAM.

2. A Monsieur Francis ANSELMINO :

    - A hauteur de SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ CENTS (73 500,00) EUROS, par virement sur son compte bancaire personnel. Le virement sera réalisé au mois de septembre 2025 ;

- A hauteur de CENT SOIXANTE-ET-ONZE MILLE CINQ CENTS (171 500,00) EUROS en portant ladite somme au crédit de son compte courant d'associé constaté dans les livres de la société THAM.

AGREMENT DE LA CESSION

Conformément à l'article 11.2 des statuts, ces cessions ont été soumises à l'agrément des associés de la société A M I.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 17 décembre 2024, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la société THAM, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée à compter de la signification de la cession à la Société.

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les Cédants déclarent ne pas céder leurs compte-courants.

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Les représentants du Cessionnaire étant les Cédants, le Cessionnaire décharge les Cédants de toute garantie d'actif et de passif.

Le Cessionnaire déclare avoir été informé par le rédacteur des présentes des conséquences de l'absence de la mention d'une telle clause et le décharge de toute responsabilité à ce sujet.

DECLARATIONS DES CEDANTS ET DU CESSIONNAIRE

Chaque Cédant déclare en ce qui le concerne :

- qu'il a la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur ;
- qu'il est seul et légalement propriétaire de tous les titres cédés, que lesdits titres cédés sont libres de toutes sûretés et droits des tiers, qu'ils ont été valablement émis et sont entièrement libérés ;
- qu'il a la qualité de résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- que la signature du présent acte et son exécution ne constituent pas une violation d'une quelconque obligation contractuelle le concernant, d'une décision de justice ou d'un tribunal arbitral ou d'une décision d'une autorité ou personne publique ;
- que le transfert, objet des présentes, ne peut faire l'objet d'une quelconque contestation d'un quelconque tiers, sur quelque fondement que ce soit.

Messieurs Régis MAGNAT et Francis ANSELMINO, es-qualités de représentants du Cessionnaire, déclarent et garantissent :

- qu'il a la pleine capacité juridique pour réaliser cette acquisition et en payer le prix ;
- qu'il a la qualité de résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements ou frappé d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire,
- que le présent acte constitue pour lui un engagement licite, valable, qui a force obligatoire et l'engage valablement conformément à ses termes.

FRAIS ET DROITS

ENREGISTREMENT

Les Cédants déclarent que la société A M I est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports 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.

La présente cession d'actions est soumise au droit d'enregistrement prévu par l'article 726 I 2° du Code général des impôts et à la charge du Cessionnaire soit 5% liquidé sur le prix de cession augmenté des charges ou sur la valeur réelle si elle est supérieure.

Droits d'enregistrement :

1°) Pour la cession de M. MAGNAT : 5% * 245 000€ = **12 250 €.**

2°) Pour la cession de M. ANSELMINO : 5% * 245 000 € = **12 250 €.**

Les droits d'enregistrement totaux dus au titre de la présente cession sont de **24 500 euros.**

En outre, les Cédants déclarent 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.

PLUS-VALUE

Chaque Cédant déclare respectivement en ce qui le concerne avoir été informés des dispositions légales relatives à la taxation des plus-values, notamment celles résultant des articles 150-O A et suivants du Code général des impôts.

Chaque Cédant déclare qu'il 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.

Les Cédants reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des obligations qui s'imposent à eux en conséquence de la présente cession.

FRAIS DIVERS

Les frais se rapportant à la modification de la situation de la Société en conséquence du transfert des parts seront à la charge de la Société.

FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

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

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social ou domicile respectif indiqué en tête des présentes.

DROIT APPLICABLE - LITIGES

La présente convention est régie et sera interprétée conformément au droit français.

Tout litige relatif à son interprétation, son exécution ou sa rupture fera préalablement l'objet d'une tentative de résolution à l'amiable.

En cas de désaccord persistant, les différends seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de GRENOBLE.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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.

NOTIFICATIONS

Toutes les notifications ou communications données au titre du présent acte de cession seront passées par écrit et envoyées par courrier recommandé avec accusé de réception, ou par télécopie confirmée par un courrier recommandé avec accusé de réception, aux Parties aux

adresses inscrites en tête des présentes, ou à toute autre adresse qui pourra être notifiée ultérieurement par écrit par une partie à l'autre partie.

RENONCIATIONS

Le fait pour une partie de ne pas exiger l'exécution par l'autre partie de toute disposition du présent acte de cession ne saurait être considéré comme valant renonciation par cette partie à ses droits au titre d'une telle disposition.

INVALIDITE D'UNE CLAUSE

Le fait qu'une clause quelconque du présent acte devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra remettre en cause la validité, la légalité, l'applicabilité des autres dispositions de la présente cession et n'exonérera pas les Cédants et le Cessionnaire de l'exécution de leurs obligations au titre du présent acte de cession. Dans un tel cas, les parties négocieront de bonne foi et substitueront si possible à la disposition illicite une disposition licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

AMENDEMENTS

Le présent contrat ne peut être amendé sauf par écrit et avec la signature de toutes les parties.

SUCCESSEURS ET AYANTS-DROITS

Les héritiers, successeurs, ayants-droits et ayants-cause des Cédants seront comme celui-ci et dans les mêmes proportions tenus à l'entière exécution des engagements contractés aux termes des présentes.

De même le présent contrat continuera de produire son plein effet au profit de toute personne venant aux droits et obligations d'une partie, personne morale, en cas de fusion, ou de scission.

ANNEXES

Chacune des Annexes jointes aux présentes fait partie intégrante de l'acte de cession avec lequel elles forment un tout indivisible.

DECHARGE

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.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, les Parties acceptent expressément de signer les présentes de façon électronique et pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société YouSign. Dûment informées des modalités de

cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par cette convention. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Dans le cadre de l'exécution des présentes, chaque signataire reconnait et accepte que ses données personnelles soient traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à YouSign, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de signature électronique. Ces données ne seront pas transférées hors de l'Espace économique européen.

Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui sont disponibles sur la plateforme YouSign au cours du processus de signature.

Fait par signature électronique
Le 17-12-2024

Les Cédants

Régis MAGNAT
Signature précédée de la mention *« Bon pour la cession de 49 parts. »*

Bon pour la cession de 49 parts Régis MAGNAT
✓ Certified [redacted]

[redacted]**O**
Signature précédée de la mention *« Bon pour la cession de 49 parts. »*

Bon pour la cession de 49 parts Francis ANSELMINO
✓ Certified by yousign

Le Cessionnaire
La société THAM
Représentée par ses Co-gérants MM. Régis MAGNAT et Francis ANSELMINO
Signature précédée de la mention *« Bon pour acceptation de la cession »*

Francis ANSELMINO
✓ Certified by yousign

Régis MAGNAT
✓ Certified by yousign

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
GRENOBLE
Le 23/12/2024 Dossier 2024 00075103, référence 3804P03 2024 A 03
Enregistrement : 24500 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-quatre mille cinq cents Euros
Montant reçu : Vingt-quatre mille cinq cents Euros

[redacted]