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

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT MARSEILLE
Le 13/01/2025 Dossier 2025 00000844, référence 1314P61 2025 A 00243
Enregistrement : 12500 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Douze mille cinq cents Euros
Montant reçu : Douze mille cinq cents Euros

CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES ET DE COMPTE COURANT D'ASSOCIE

SOCIETE 2C IMMOBILIER

Entre

LA SOCIETE ALTIUS

en qualité de Cédant

Et

LA SOCIETE M

en qualité de Cessionnaire

Le 28 octobre 2024

Cadre réservé à l'enregistrement

M.M. C.B. O.A.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **Altius,** société par actions simplifiée au capital de 2 131 265 euros, dont le siège social est situé 1220 route du Petit Moulin, CS 30352, 13799 Aix-en-Provence Cedex 3, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 537 618 316,

Représentée par sa présidente la société Ingénierie - Travaux Techniques - Accès Complexes (ITA) (824 784 003 RCS Aix-en-Provence), elle-même représentée par son président Monsieur Olivier Allain, la société ITA déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de présidente de ladite société,

Ci-après dénommée « **Altius** » ou le « **Cédant** »
D'une part,

ET :

2. **M**, société à responsabilité limitée au capital de 39 500 euros dont le siège social est situé 47 boulevard Rabatau, 13008 Marseille, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 443 402 995,

Représentée par sa gérante, Madame Mireille Motte, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de gérante de ladite société,

Ci-après dénommée « **M** » ou le « **Cessionnaire** »
D'autre part,

Les parties 1 et 2 ci-dessus sont également dénommées dans le corps du présent contrat de cession individuellement la « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

EN PRESENCE DE :

3. **2C Immobilier,** société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 3625 avenue Joseph Vernet, 84810 Aubignan, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Avignon sous le numéro 488 512 955,

Représentée par son co-gérant, Monsieur Christian Bellais, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée la « **Société** »,

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

A. Aux termes de statuts sous la forme authentique en date du 25 janvier 2006, il existe une société civile immobilière dénommée **2C Immobilier**, au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 3625 avenue Joseph Vernet à Aubignan (84810), immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Avignon sous le numéro 488 512 955 (ci-après la « **Société** »).

B. La Société a pour objet *« l'acquisition la propriété, la gestion sous toutes ses formes, de tous immeubles ou droits immobiliers et notamment d'un terrain à bâtir situé sur la commune d'EGUILLES (BDR), quartier Jalassières, à détacher d'une parcelle de plus grande importance, figurant au cadastre de ladite commune, section BD N°44, lieudit « les Vallades » pour 1 hectare 92 ares 80 centiares ; et plus généralement la propriété, l'administration et la gestion de tous immeubles ou droits immobiliers et exceptionnellement l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la Société au moyen de vente, échange ou apport en Société. Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet. »*

C. Son capital social est fixé à la somme de mille euros (1 000 €). Il est divisé en cent (100) parts sociales d'une valeur nominale de dix euros (10 €) chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et libérées, et réparties entre les associés comme suit :

- **Monsieur Christian Bellais,**
  Vingt-cinq (25) parts sociales, numérotées de 1 à 25, ci..... 25 parts
- **Société Altius,**
  Vingt-cinq (25) parts sociales, numérotées de 26 à 50, ci..... 25 parts
- **Monsieur Christian Reynaud,**
  Cinquante (50) parts sociales, numérotées de 51 à 100, ci..... 50 parts

Total égal au nombre de cent parts composant le capital social, ci ..... 100 parts

D. La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

E. Son dernier exercice a été clos le 31 décembre 2023.

F. Ses co-gérants sont Messieurs Christian Bellais et Christian Reynaud. Ceux-ci ne sont pas rémunérés pour l'exercice de leur mandat.

M.M. C.B. O.A.

G. Le Cessionnaire souhaite acquérir et le Cédant souhaite lui céder vingt-cinq (25) parts sociales numérotées de 26 à 50, représentant vingt-cinq pour cent (25 %) du capital et des droits de vote de la Société, ainsi que le compte courant d'associé dont il dispose dans la Société.

H. Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées afin de conclu le présent contrat de cession des Titres et du Compte Courant (ci-après le « **Contrat de Cession** »), qui régit les termes et conditions dans lesquels la cession doit intervenir.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DÉFINITIONS

Les Parties ont expressément décidé qu'à chaque fois qu'ils seront utilisés dans le présent Contrat de Cession en ce compris son Préambule, les mots ou expressions commençant avec une majuscule ci-dessous auront la définition suivante, qu'ils soient employés au singulier ou au pluriel, à moins que le texte n'exige une autre interprétation :

« **Article** »	désigne tout article du Contrat de Cession.
« **Associé(s)** »	désigne le(s) associé(s) de la Société.
« **Cession** »	Désigne, ensemble, la cession des Titres et du Compte Courant.
« Compte Courant »	désigne le compte courant d'associé dont est titulaire le Cédant dans les livres de la Société, tel que désigné à l'Article 3.2.
« **Contrat de Cession** »	désigne le présent contrat de cession y compris le Préambule.
« **Date de Transfert** »	désigne la date de transfert de propriété des Titres, telle que définie à l'Article 4.
« **Partie(s)** »	désigne le Cédant et/ou le Cessionnaire.
« **Préambule** »	désigne le préambule du présent Contrat de Cession.
« **Prix »** »	désigne, ensemble, le Prix de Cession des Titres et du Compte Courant, tel que défini à l'Article 5.
« **Prix de Cession du Compte Courant »** »	désigne le Prix de Cession du Compte Courant, tel que défini à l'Article 5.
« **Prix de Cession des Titres** »	désigne le Prix de Cession des Titres, tel que défini à l'Article 5.
« **Société** »	désigne la Société Civile Immobilière 2C Immobilier, telle que désignée au 3. de la comparution du Contrat de Cession.
« **Titre(s) »**	désigne les parts sociales de la Société objet de la cession, telle que désignée à l'Article 3.1.

M.M. C.B. O.A.

ARTICLE 2. AGREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 14 des statuts de la Société, la présente Cession est soumise à l'agrément des Associés de la Société.

Il est rappelé que par décision unanime des associés en date de ce jour, le 28 octobre 2024, les Associés ont agréée à l'unanimité la présente Cession entre Altius (Cédant) et M (Cessionnaire).

En conséquence, le Cessionnaire ayant été ainsi agréée à l'unanimité en qualité de nouvelle associé de la Société, la présente Cession peut intervenir.

ARTICLE 3. OBJET DE LA CESSION

3.1. Titres

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, au Cessionnaire qui l'accepte, la pleine propriété de vingt-cinq (25) parts sociales de la Société lui appartenant, numérotées de 26 à 50 (les « **Titres** »).

Les Titres sont cédés dans les termes et conditions des présentes, libres de tout nantissement, gage, option, sûreté ou autres droits en faveur des tiers.

Les Titres sont acquis par le Cessionnaire « coupon attaché » de sorte qu'il jouira à compter de la Date de Transfert (tel que ce terme et défini à l'Article 4) de tous les droits passés, présents et futurs, notamment pécuniaires, attachés aux Titres sans restriction, ni réserve.

3.2. Compte Courant d'associé

Le Cédant cède en outre au Cessionnaire qui l'accepte, le compte courant d'associé dont il est titulaire dans les livres de la Société (le « **Compte Courant** »).

Le Cédant garantit que sa créance de Compte Courant à la Date de Transfert est d'un montant minimum de cent quatre-vingt-quatre mille six cent soixante-treize euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (184 673,98 €).

La Cession du Compte Courant emporte cession de créance au profit du Cessionnaire.

ARTICLE 4. DATE DE TRANSFERT

Le transfert de propriété des Titres et du Compte Courant intervient ce jour (la « **Date de Transfert** »).

Par conséquent, le Cessionnaire est, dès ce jour, subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Titres et au Compte Courant qui lui sont cédés, moyennant le paiement du Prix de Cession à sa charge (stipulé à l'Article 5).

ARTICLE 5. PRIX DE CESSION ET MODALITES DE PAIEMENT

5.1. Prix de Cession des Titres

Le prix de cession des Titres s'élève à un montant de **deux cent cinquante mille euros (250 000 €)**, soit un prix unitaire par Titre s'élevant à **dix mille euros (10 000 €)** (le « **Prix de Cession des Titres »**).

Les Parties déclarent que le Prix de Cession des Titres a été déterminé au regard de leurs discussions, des termes du présent Contrat de Cession, et des comptes sociaux.

5.2. Prix de Cession du Compte Courant

Le prix de cession du Compte Courant s'élève à un montant de cent quatre-vingt-quatre mille six cent soixante-treize euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (184 673,98 €) (le « **Prix de Cession du Compte Courant** »**.**

Les Parties entendent donc expressément dissocier le Prix de Cession du Compte Courant du Prix de Cession des Titres, nonobstant le fait que les cessions du Compte Courant et des Titres soient réalisées dans le même acte.

5.2. Modalités de paiement du Prix

Le paiement du Prix de Cession des Titres et du Prix de Cession du Compte Courant (ensemble le « **Prix** ») par le Cessionnaire, d'un montant total de cent quatre-vingt-quatorze mille six cent soixante-treize euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (194 673,98 €), interviendra dans les trente jours (30) jours de la date des présentes.

Le paiement du Prix pourra intervenir par remise d'un chèque au Cédant ou au moyen d'un virement bancaire. En cas de défaut du paiement du Prix par le Cessionnaire dans les trente (30) jours de la date des présentes, et dans le cas où le Cessionnaire n'aurait pas remédié à ce manquement dans les huit (8) jours à compter de la notification de ce manquement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le Cédant, celui-ci pourra résoudre le Contrat de Cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Cessionnaire. La résolution aura lieu de plein droit et sans autre formalité à réception de cette lettre.

ARTICLE 6. ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

De convention expresse entre les Parties, la présente Cession n'est assortie d'aucune garantie d'actif et de passif de la part du Cédant à quelque titre que ce soit.

Le Cessionnaire déclare être parfaitement informé des conséquences de l'absence de garantie d'actif et de passif à son profit.

ARTICLE 7. ORIGINE DE PROPRIETE DES TITRES

Le Cédant déclare que les vingt-cinq (25) Titres cédés lui appartiennent en propre pour les avoir acquis à titre onéreux le 22 mai 2013.

ARTICLE 8. DECLARATIONS

8.1. Déclaration des Parties

Les Parties déclarent que :

- rien ne restreint leur capacité pour l'exécution des engagements pris dans le cadre du présent Contrat de Cession ;
- elles ont la pleine capacité pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, elles 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 ;
- elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de leurs biens ;
- les présentes engagent leurs héritiers, ayant cause, ayant droits, ou dévolutaires à titre général ou particulier ;
- les présentes cessions ne recouvrent aucun avantage, libéralité ou donation indirecte ;
- leur identification telle que rapportée en tête des présentes est exacte.

8.2. Déclaration du Cédant

Le Cédant déclare que :

- il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Titres et du Compte Courant, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- les Titres et le Compte Courant sont libres de tout nantissement, gage, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits de le Cessionnaire ;
- le Compte Courant ne fait l'objet d'aucune convention de compte courant et son solde est remboursable à tout moment ;
- le solde du Compte Courant est d'un montant minimum de cent quatre-vingt-quatre mille six cent soixante-treize euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (184 673,98 €) ;
- La Société n'est pas en cessation des paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable, de conciliation, de sauvegarde, ni de redressement ou de liquidation judiciaire.

ARTICLE 9. NOTIFICATIONS

Sauf exception expressément prévue par le présent Contrat de Cession, toute notification à laquelle pourrait donner lieu le Contrat de Cession devra être faite :

(a) par remise en mains propres contre récépissé daté et signé par la personne l'ayant envoyée et le destinataire, ou

(b) par envoi d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception à l'adresse postale de domicile personnel figurant en-tête des présentes ou à toute autre adresse postale que ce destinataire pourrait avoir indiqué conformément aux stipulations du présent Article, ou

(c) par envoi d'un courrier électronique et confirmé, dans le jour ouvré suivant, par envoi d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception à l'adresse postale figurant en-tête des présentes ou à toute autre adresse postale que ce destinataire pourrait avoir indiqué conformément aux stipulations du présent Article, ou

(d) par exploit d'huissier.

Une notification remise en mains propres sera réputée envoyée et reçue à la date du récépissé.

Une notification adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception sera réputée reçue à la date de la première présentation figurant sur l'avis de réception.

Une notification adressée par courrier électronique et confirmée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception sera réputée reçue à la date de première présentation figurant sur l'avis de réception.

Une notification réalisée par exploit d'huissier sera réputée réalisée à la date de première tentative de signification réalisée par l'huissier.

Lesdites notifications seront adressées, sauf modification à notifier comme indiqué ci-dessus, aux adresses suivantes :

Pour le Cédant :
Adresse postale indiquée en tête des présentes
Email : [redacted]

Pour le Cessionnaire :
Adresse postale indiquée en tête des présentes
Email : [redacted]

ARTICLE 10. OPPOSABILITE

Pour son opposabilité à la Société, la Cession sera signifiée à la Société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Elle ne sera opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication au Registre du commerce et des sociétés.

Conformément à l'article 1323 du Code civil, la cession du Compte Courant s'opère entre les Parties à la date du présent Contrat de Cession, et elle est opposable aux tiers dès ce moment.

ARTICLE 11. DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix de cession, ainsi que les charges et conditions de la présente Cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive aux rédacteurs des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations sans que ces derniers soient intervenus entre elles ni dans les négociations, ni dans la détermination des conditions du présent Contrat de Cession.

ARTICLE 12. RENONCIATION A L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL

Les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil, et renoncent à solliciter l'aménagement ou la résiliation du Contrat de Cession en cas de changement imprévisible de circonstances, quand bien même cela rendrait l'exécution du Contrat de Cession excessivement onéreuse pour l'une des Parties.

ARTICLE 13. INTEGRALITE DES CONVENTIONS

Le Contrat de Cession constitue l'entier et unique accord des Parties sur les stipulations qui en sont l'objet. En conséquence, il remplace et annule tout contrat, convention, échange de lettres ou accord verbal qui aurait pu intervenir entre les Parties antérieurement à la date des présentes et relatif au même objet ; il ne pourra être amendé ou modifié que par un écrit signé des Parties.

ARTICLE 14. NULLITE D'UNE DISPOSITION

Au cas où une disposition du présent Contrat de Cession se révélerait nulle en tout ou en partie, cette nullité n'affectera pas la validité du reste du Contrat de Cession. Dans un tel cas, les Parties substitueront si possible à cette disposition illicite une disposition licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

ARTICLE 15 DROIT APPLICABLE - JURIDICTION

Le Contrat de Cession est régi et interprété conformément à la loi française.

Tout litige auquel le présent Contrat de Cession pourra donner lieu, notamment pour son interprétation ou son exécution sera, à défaut d'être résolu de manière amiable entre les Parties soumis aux juridictions compétentes.

ARTICLE 16. AFFIRMATION DE SINCERITE ET PREVENTION DU BLANCHIMENT

Les Parties affirment expressément, 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, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Conformément à l'ordonnance 2009-104 du 30 janvier 2009 relative à la prévention de l'utilisation à des fins de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, et conformément aux dispositions spéciales du Code monétaire et financier, le Cessionnaire déclare sur l'honneur que toute somme payée à l'occasion ou en exécution du présent Contrat de Cession a une origine parfaitement et clairement identifiée comme non occulte et non destinée ou issue de blanchiment de capitaux.

ARTICLE 17. ENREGISTREMENT - DECLARATIONS FISCALES

Le Cédant déclare et reconnaît avoir été informé des conséquences fiscales de la présente Cession. Il déclare être parfaitement informé des modalités d'imposition et de déclaration de la plus-value générée par la présente Cession, et en faire son affaire personnelle.

Tous droits d'enregistrement ou droit de timbre qui seraient dus à raison du Contrat de Cession sont à la charge du Cessionnaire, qui s'oblige expressément à les payer dans les délais requis par les Lois applicables.

Pour la perception des droits d'enregistrement sur la cession de Titres, le Cédant déclare que :

- la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- la présente Cession de Titres n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts et n'entraîne pas la dissolution de la Société ;
- la Société est à prépondérance immobilière au sens de l'article 726, I, 2° du CGI; et la cession des Titres est donc soumise au droit proportionnel de cinq pour cent (5 %) sur la base du Prix de Cession des Titres.

La cession du Compte Courant, distincte de la cession de Titres, n'est pas soumise au droit d'enregistrement proportionnel susvisé.

Le Cessionnaire prendra toutes les mesures nécessaires pour accomplir en temps utile toutes les formalités afférentes, en ce compris les formalités auprès de tout service des impôts, greffe ou autre administration, afin de s'assurer que la responsabilité du Cédant ne puisse être recherchée en ce qui concerne tout montant dû au titre du présent Article ou toute formalité relative à la Cession.

ARTICLE 18. POUVOIRS

Les Parties confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités d'enregistrement et de publicité, d'effectuer toutes mentions, notifications et significations, de requérir toutes inscriptions.

ARTICLE 19. FRAIS

Chacune des Parties conservera à sa charge tous les frais et dépenses engagés par elle en relation avec le présent Contrat de Cession et les opérations qui y sont prévues, en ce compris et sans que cela soit limitatif, les honoraires et débours de tout avocat, conseil, expert-comptable ou de toute autre personne dont les services auront été utilisés par ladite Partie.

ARTICLE 20. SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse, les Parties et plus généralement l'ensemble des signataires sont convenus de signer électroniquement le présent acte de Cession par le biais du service Yousign (www.yousign.com), en application du Règlement (UE) n° 910/2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. Les Parties et l'ensemble des signataires s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service Yousign, étant précisé que le Contrat de Cession entrera en vigueur à la date de dernière signature des présentes.

Signature sur la page suivante

* *

*

Fait à Aubignan, le 28 octobre 2024	
Nom	**Signatures**
Le Cédant : **Altius** représentée par sa présidente ITA, elle-même représentée par son président Monsieur Olivier Allain	[redacted]
Le Cessionnaire : **M** représentée par sa gérante Madame Mireille Motte	[redacted]
2C Immobilier représentée par son co-gérant Monsieur Christian Bellais	[redacted]

M.M. C.B. O.A.