

## CESSION DE PARTS SOCIALES « A STAGNOLA »

### Emplacement réservé au service de l'enregistrement

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
AJACCIO  
Le 22/07/2024 Dossier 2024 00012921, référence 2A04P31 2024 A 00806  
Enregistrement : 6550 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Six mille cinq cent cinquante Euros  
Montant reçu : Six mille cinq cent cinquante Euros

### Entre les soussignées :

La société dénommée « **CAMPIANU** », société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 210.000,00 euros, ayant son siège social sis Lotissement La Pinède, Lieudit Marincaggi, 20128 ALBITRECCIA, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO sous le numéro 901 853 200, représentée par Monsieur Olivier **POSATI**, Président dûment habilité,

**Cédante à raison de 29,00%, soit 29 parts sociales en pleine propriété.**

*Ci-après dénommée le « cédant »*

### Et :

La Société dénommée « **CUTTOLI GESTION** », société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1.000,00 euros, ayant son siège social sis Plaine de Cuttoli, Lieudit A Grotta, 20167 CUTTOLI CORTICCHIATO, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO sous le numéro 987 763 315, représentée par Monsieur Alexandre **DESUMEUR**.

**Cessionnaire à raison de 29,00%, soit 29 parts sociales en pleine propriété.**

*Ci-après dénommée le « cessionnaire »*

***Ci-après dénommés ensemble « les parties » ou individuellement « la partie ».***

### LE PRETEUR

La Société dénommée « **CAISSE D'EPARGNE CEPAC** », Banque coopérative, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 1.100.000.000,00 euros, ayant son siège social sis Place Estrangin Pastré, 13006 MARSEILLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 775 559 404, représentée par Monsieur Stéphane **CLEMENT**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés pour tous prêts d'un montant inférieur ou égal à 750.000,00 euros, avec faculté de substituer, par Monsieur Hervé **D'HARCOURT**, lui-même ayant faculté de signer au nom de la Caisse

d'Epargne susvisée tous les actes et documents relatifs aux crédits, cautions, et engagements souscrits par ladite Caisse, l'ensemble de ces délégations incluant le pouvoir de substitution,

A ce, non présent mais représenté par :

Maître Roxane **TOSELLO**, avocat à MARSEILLE (13001), domiciliée professionnellement au 5, Cours Jean Ballard, 13001 MARSEILLE, à laquelle il a été donné pouvoir au nom de ladite banque dénommée **CAISSE D'EPARGNE CEPAC**, suivant acte contenant procuration sous signature privée en date à MARSEILLE, du 28 mai 2024, qui demeurera jointe et annexée aux présentes après mention. **Annexe n°1**

***Intervient aux présentes :***

La société dénommée « **A STAGNOLA** », société à responsabilité limitée au capital de 100,00 euros, ayant son siège social sis Immeuble Maillot, 1 Parc Cunéo d'Ornano, 20000 AJACCIO, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO (Corse-du-Sud) sous le numéro 498.033.760, représentée par Monsieur Olivier **POSATI**, gérant dûment habilité.

*Ci-après dénommée « la société »,*

**Il est préalablement rappelé que :**

Le Cédant est propriétaire de 100 parts sociales de 1,00 euro chacune, représentant 100 % du capital et des droits de vote de la société dénommée **A STAGNOLA**, société à responsabilité limitée au capital de 100,00 euros, ayant son siège social sis Immeuble Maillot, 1 Parc Cunéo d'Ornano, 20000 AJACCIO, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO (Corse-du-Sud) sous le numéro 498.033.760.

Le cédant est disposé à céder une partie de sa participation, soit 29 parts sociales en pleine propriété, à la société dénommée « **CUTTOLI GESTION** ».

À la suite de négociations intervenues entre le cédant et le cessionnaire, ce dernier souhaite procéder à l'acquisition de la pleine propriété des 29 parts sociales, selon les modalités et sous les conditions faisant l'objet des présentes.

**Puis il a été déclaré ce qui suit :**

**A – Déclarations du cédant**

**1. Constitution de la société**

Suivant acte sous seing privé en date à PORTICCIO (20166) du 04 mai 2007, enregistré auprès de la recette divisionnaire d'AJACCIO le 15 mai 2007, Bordereau 2007/298, case n°4, il a été constitué une société à responsabilité limitée dénommée "**A STAGNOLA**", au capital de 100,00 euros, divisé en 100 parts de 1,00 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé Immeuble Maillot, 1 Parc Cunéo d'Ornano, 20000 AJACCIO, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO, sous le numéro 498.033.760.

Ladite société existe valablement ; elle n'encourt aucune cause de nullité.

Les mentions figurant à ce jour sur l'extrait d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés auquel la société est immatriculée sont exactes et aucun événement ou décision collective n'est susceptible de modifier l'une de ces dispositions, ainsi qu'il résulte d'un extrait kbis à jour qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention. **Annexe n°2**

## **2. Caractéristiques de la société**

La société présente les caractéristiques actuelles suivantes :

- Dénomination sociale : **A STAGNOLA**
- Forme : Société à responsabilité limitée
- Objet : La restauration, snack, bar, pizzeria, piano bar et soirée dansante, ainsi que la location de matériel de plage et nautiques à voiles et à moteurs.
- Siège social : Immeuble Maillot, 1 Parc Cunéo d'Ornano, 20000 AJACCIO
- Durée : 99 années, jusqu'au 21 mai 2106
- Capital social : 100,00 euros, divisé en 100 parts de 1,00 euro chacune, entièrement libérées.
- Répartition du capital social : Les 100 parts sociales composant le capital sont entièrement attribuées à la société dénommée « **CAMPIANU** ».
- Exercice social : L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.
- Régime fiscal : La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.
- Gérant : Monsieur Olivier **POSATI**.
- La société n'a pas de commissaire aux comptes.

## **3. Vie de la société**

La société est à jour de toutes les formalités de publicité des actes sociaux antérieurs à ce jour et, d'une manière générale, elle a effectué dans les délais toutes les publications et/ou dépôts prévus par la réglementation des sociétés.

Les registres sociaux et autres documents de même nature relatifs à la société ont été et sont tenus conformément à la législation applicable et ne font l'objet d'aucun droit qu'un tiers pourrait faire prévaloir pour s'opposer à leur communication au cessionnaire.

Les statuts en vigueur de la société contiennent l'ensemble des règles appelées à régir les relations entre associés.

Il n'existe aucun pacte d'associés, convention de vote et plus généralement aucune convention susceptible de modifier ou réduire les droits du cessionnaire.

La société agit en totale conformité avec ses statuts et les décisions de ses assemblées générales, ainsi qu'avec toutes les lois et réglementations en vigueur qui lui sont applicables.

La dénomination sociale de la société ne fait l'objet d'aucune action judiciaire ou de contestation de quelque nature que ce soit.

La société n'est ni engagée, ni gérée par d'autres personnes que son dirigeant de droit.

Les associés déclarent que la société n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaires ; qu'elle n'a jamais bénéficié de la procédure de

règlement amiable ou fait l'objet d'une procédure d'alerte ; qu'aucun protêt pour défaut de paiement n'a été dressé contre elle.

#### **4. Participations**

La société ne détient pas de participation dans une société, un groupement ou une entreprise pouvant entraîner sa responsabilité indéfinie, solidaire ou non.

#### **5. Origine de propriété des parts sociales**

Le cédant possède dans cette société cent (100) parts sociales, numérotées de 01 à 100 incluse pour les avoir reçues :

- A raison de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 juin 2014 à PORTICCIO (20166), aux termes duquel Madame Clothilde **DEROUALLE** lui a cédé les 25 parts sociales lui appartenant, numérotées de 1 à 25 inclus, Monsieur Pierre **DEROUALLE** lui a cédé les 25 parts sociales lui appartenant, numérotées de 26 à 50, Monsieur Pascal **OLMETA** lui a cédé 24 parts sociales lui appartenant, numérotées de 52 à 75, et Madame Séverine **DEROUALLE épouse OLMETA** lui a cédé les 25 parts sociales lui appartenant, numérotées de 76 à 1.000 inclus, moyennant la somme globale de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (370.000,00 euros), soit 3.737,37 euros par part sociale cédé.

- A raison d'une part sociale, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 19 mars 2021 aux termes duquel Monsieur Pascal **OLMETA** lui a cédé l'unique part lui appartenant, numérotée 51.

Lesdites parts sociales sont exemptes de tout usufruit, nantissement, restriction ou privilège quelconques.

#### **6. Activités de la société**

La société a le droit de conduire ses activités comme elle le fait actuellement et a obtenu toutes autorisations, permis, agréments et qualifications nécessaires à son fonctionnement et à la conduite de ses affaires dans leur forme actuelle ; ces autorisations, permis, agréments et qualifications sont en cours de validité.

La société, dans le cadre de ses activités, s'est toujours strictement conformée à la réglementation en vigueur et plus généralement, avec toutes les lois et règlements en vigueur susceptibles de s'appliquer à ses activités.

La société a le droit de posséder, louer et exploiter les biens et actifs qu'elle possède, loue ou exploite ; elle est propriétaire ou locataire de l'ensemble des moyens nécessaires à une exploitation autonome de ses activités.

Il n'existe pas de droit, contrat, accord, engagement, notamment de non-concurrence, il n'existe pas de jugement, injonction ou décision émanant d'une juridiction ou d'une entité administrative limitant l'utilisation par la société de ses biens et actifs ou la conduite de ses activités.

## **7. Fonds**

La société est propriétaire d'un fonds de « petite restauration », créée par lui, avec commencement d'activité au 1<sup>er</sup> juin 2007.

Pour ses activités, la société est assurée auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Les risques garantis sont suffisants pour couvrir les risques qui pourraient se révéler sur les activités, actifs et responsabilités de la société.

La police responsabilité civile couvre les risques résultant de dommages qui pourraient naître postérieurement à la modification du contrôle ou de la direction de la société et relatifs à une activité exercée ou des services rendus antérieurement à la modification du contrôle ou de la direction de la société.

Toutes les installations du fonds sont régulièrement faites et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur. Les machines, le matériel, le mobilier et les véhicules roulants sont en bon état de marche et de fonctionnement et conformes aux normes de sécurité.

Il n'existe aucun nantissement, privilège ou droit quelconque au profit de tiers sur les actifs ou sur le fonds de la société.

## **8. Propriétés de la société**

La Société n'est propriétaire d'aucun bien immobilier.

## **9. Occupation des lieux**

La Société est titulaire d'une convention d'exploitation de lots de plage numéros 5, 6 et 7, consentie par la commune de PIETROSELLA, pour six saisons estivales concernant les lots 5 et 7, et pour trois saisons estivales concernant le lot n°6.

Chaque période d'exploitation commence le 15 avril et se termine le 15 octobre.

La redevance annuelle a été fixée à 15.550,00 euros.

Le contrat demeure annexé aux présentes après mention. **Annexe n°3**

Tous les certificats, autorisations et permis qui étaient ou sont nécessaires, à l'usage ou l'occupation régulière des lieux loués ont été obtenus et sont pleinement valables.

Aucune réparation ou dépense de remise en état significative ne s'avère nécessaire sur lesdits lieux loués.

La société n'a enfin consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués.

## **10. Contrats et engagements**

La société n'est liée par aucun contrat ou engagement autres que ceux mentionnés aux présentes, engageant la société de manière substantielle notamment les contrats commerciaux de toute nature ou de distribution.

Etant ici précisé qu'il n'existe aucun contrat ou accord entre la société d'une part et le cédant et cessionnaire ou toute société dont le cédant et cessionnaire seraient dirigeants, actionnaires ou associés, d'autre part.

### **11. Prêts en cours - Inscriptions**

Le cédant déclare que les parts sociales ne sont grevées d'aucune inscription.

L'établissement principal de la société, situé Plage de Stagnola, 20166 PIETROSELLA, fait l'objet de l'inscription suivante :

***Inscription du 16 juillet 2019, numéro 8***

Nature de l'inscription : Biens inaliénables

Fonds de : Petite restauration

Numéro de l'inscription au greffe : 22/2019/8

Un état des inscriptions, délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce d'AJACCIO en date du 05 juin 2024, demeure annexé aux présentes après mention. **Annexe numéro 4**

La société déclare être titulaire des contrats de prêt suivants :

- Emprunt 688669E en date du 14/01/2023

Banque : Caisse d'Epargne

Montant emprunté : 40.000 euros

Taux : 3,9%

Durée : 36 mois

- Emprunt 787794E en date du 25 septembre 2023

Banque : Caisse d'Epargne

Montant emprunté : 18.000 euros

Taux : 5,4%

Durée : 84 mois

- Prêt garanti par l'état (PGE) en date du 03 juin 2020

Banque : Caisse d'Epargne

Montant emprunté : 60.000 euros

Taux : 0,25

Les contrats de prêt sont joints aux présentes après mention. **Annexe n°5**

- Les parties ont obtenu toute autorisation utile de l'organisme prêteur nécessaire à la conclusion des présentes et déclarent avoir été informées qu'en l'absence d'une telle autorisation, l'organisme prêteur a la faculté de demander la déchéance du contrat de prêt.

- Le cédant déclare ne pas être caution au titre d'une garantie personnelle.

### **12. Crédits-baux – Locations**

Le cédant déclare que la société n'a souscrit aucun contrat de crédit-bail, leasing ou lease-back ni de location pour des agencements ou du matériel, roulant ou pas, servant à l'exploitation.

### 13. Employés

La société emploie le personnel suivant au 31 mai 2024 :

- Monsieur Mickael ANTONI, employé en qualité de serveur depuis le 08 mai 2024
- Monsieur Jean Isaac BANDIKIAN, employé en qualité de serveur depuis le 08 mai 2024
- Monsieur Riccardo CHIARAMONTI, employé en qualité de veilleur de nuit, depuis le 08 mai 2024,
- Monsieur Alessandro FADDA, employé en qualité de serveur, depuis le 08 mai 2024,
- Monsieur Jeremy MARY, employé en qualité de second de cuisine, depuis le 08 mai 2024,
- Monsieur Marc-Joseph MINICONI, employé en qualité de plagiste, depuis le 08 mai 2024,
- Monsieur Frederico MORRA, employé en qualité de cuisinier depuis le 08 mai 2024,
- Madame Lola NOAT LUCCHINI MERYL, employée en qualité de serveuse, depuis le 08 mai 2024.

Le registre du personnel est joint aux présentes. Annexe n°6

Tous les salaires, commissions ou autres rémunérations et remboursements de frais dus aux mandataires et aux salariés de la société ont été dûment payés et provisionnés.

La société a toujours respecté toutes réglementations en matière de régimes sociaux obligatoires ; elle est à jour du paiement des contributions de sécurité sociale, chômage, retraite, prévoyance et plus généralement de toute autre contribution ou paiement lié à l'emploi.

Les accords et contrats de travail liant la société à ses employés sont conformes à toutes les dispositions légales et réglementaires ainsi qu'à la convention collective applicable.

La société a toujours respecté les lois et règlements applicables concernant le salaire minimum et les heures de travail, les avantages en nature et plus généralement les obligations des employeurs à l'égard des employés.

Il n'y a pas de représentant du personnel.

Aucun contrat de travail liant la société à un employé ne contient de clause spécifique accordant à cet employé des conditions d'indemnisation en cas de rupture de son contrat de travail qui seraient plus élevées que les conditions d'indemnisation prévues par la loi, les règlements et la convention collective ; plus généralement, aucun contrat de travail ne prévoit de conditions dérogatoires de la convention collective applicable ou d'avantages en nature, notamment en termes de durée de préavis ou de départ à la retraite.

La société n'a souscrit, au profit d'aucun dirigeant, actuel ou passé, ou d'aucun salarié actuel ou passé, ou encore de leurs ayants droit, d'engagements exorbitants du droit commun, exprès ou verbaux ; la société n'a consenti aucun prêt ou aide financière à son personnel.

La société n'est partie ou soumise aux dispositions d'aucun accord d'entreprise, plan ou accord relatif à des options, bonus, achats d'actions, profits différés, retraites complémentaires, mutuelles, prévoyance complémentaire, participations aux bénéfices, intéressement ou autres conventions ayant des objets analogues.

Tous les registres obligatoires requis par la loi et les règlements sont régulièrement ouverts, côtés, paraphés et tenus à jour.

Aucun des salariés de la société n'a fait l'objet d'un accident du travail entraînant un décès, une incapacité permanente ou une incapacité temporaire d'une durée supérieure à un mois.

La société s'est toujours conformée aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière d'hygiène et de sécurité ; aucun salarié de la société, permanent ou intérimaire, ni même aucun préposé d'une personne physique ou morale tierce, n'a été mis en contact avec des produits susceptibles de nuire à sa santé, en infraction aux dispositions légales ou réglementaires.

Il n'existe aucun litige judiciaire ni même de réclamation écrite, de la part d'un des anciens membres du personnel, il n'existe aucune plainte relative à un prêt ou mise à disposition illégale de personnel à l'encontre de la société et/ou de son dirigeant ; la société n'est exposée à aucune obligation légale ou conventionnelle de réembauche ou de réintégration.

#### Information des salariés concernant la cession des parts sociales

##### Rappel de l'article L23-10-1 du code de commerce :

*« Dans les sociétés qui n'ont pas l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise en application de l'article L. 2322-1 du code du travail, lorsque le propriétaire d'une participation représentant plus de 50 % des actions d'une société à responsabilité limitée ou d'actions ou valeurs mobilières donnant accès à la majorité du capital d'une société par actions veut les vendre, les salariés en sont informés, et ce au plus tard deux mois avant la vente, afin de permettre à un ou plusieurs salariés de présenter une offre d'achat de cette participation.*

*Lorsque le propriétaire n'est pas le chef d'entreprise, la notification est faite à ce dernier et le délai court à compter de cette notification. Le chef d'entreprise notifie sans délai aux salariés cette information, en leur indiquant qu'ils peuvent lui présenter une offre d'achat.*

*Le chef d'entreprise notifie sans délai au propriétaire toute offre d'achat présentée par un salarié.*

*Lorsque la participation est détenue par le chef d'entreprise, celui-ci notifie sa volonté de vendre directement aux salariés en les informant qu'ils peuvent lui présenter une offre d'achat, et le délai court à compter de la date de cette notification.*

*La vente peut intervenir avant l'expiration du délai de deux mois dès lors que chaque salarié a fait connaître sa décision de ne pas présenter d'offre.*

*Lorsqu'une action en responsabilité est engagée, la juridiction saisie peut, à la demande du ministère public, prononcer une amende civile dont le montant ne peut excéder 2 % du montant de la vente. »*

**Compte tenu du fait que la présente cession de parts porte sur 29 % du capital social de la Société, l'information préalable n'a pas à être effectuée auprès des salariés.**

#### **14. Bilans et comptes**

Les comptes arrêtés à la date du 31 décembre 2023 remis dès avant ce jour au cessionnaire, ont été établis conformément aux normes comptables en vigueur et aux méthodes énoncées dans leur annexe, celles-ci sont appliquées de la même façon que les années antérieures.

Les parties déclarent expressément dispenser le rédacteur des présentes d'annexer ici une situation provisoire actualisée au jour des présentes.

Ces comptes sont réguliers, conformes aux livres et documents comptables de la société, et sincères. Ils donnent une image fidèle et sincère de l'état des affaires, de la situation patrimoniale tant active que passive, de la situation financière et du résultat de la société.

Tous les actifs figurant dans les comptes représentent la totalité des actifs possédés par la société, utilisés et nécessaires à son exploitation. La société a des titres de propriété valables et cessibles sur tous les biens et actifs, incorporels ou corporels.

Les actifs corporels sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition diminué des amortissements calculés conformément aux usages de la profession. Ces actifs sont dans un état normal d'utilisation compte tenu de leur date d'acquisition. Ils sont conformes aux normes législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles relatives à la sécurité.

La société n'a jamais bénéficié d'une prime ou subvention affectée d'une condition qui pourrait entraîner son remboursement. Elle n'a jamais bénéficié d'abandon de créance affecté d'une clause de retour à meilleurs fortune.

La société n'exerce aucune fonction de mandataire social, de dirigeant de fait ou de droit, d'une ou plusieurs sociétés tierces ou autres personnes morales quelconques.

Il n'existe pas de contrat ou accord auxquels la société serait partie, créant des engagements hors bilan, cautions, avals, garanties, lettres de confort ou sûretés au profit d'une personne physique ou morale quelconque.

#### **15. Impôts et charges sociales**

La société a effectué toutes déclarations obligatoires, sociales, fiscales, parafiscales, douanières et les impôts et les cotisations sociales dus par elles ont été payés.

Il n'existe pas d'action, de procès, de réclamation ou d'enquête en cours ou imminente à la connaissance du cédant à l'encontre de la société en ce qui concerne tous impôts, droits douaniers et charges sociales, ni de délai ou d'arrangement accordant des prorogations de délai pour une imposition ou une pénalité.

La société n'a jamais été incluse dans un périmètre d'intégration fiscale.

#### **16. Litiges**

Il n'existe aucun procès, poursuite ou réclamation en cours ou à la connaissance du cédant de situations précontentieuses de quelque nature que ce soit qui concerneraient la société, son activité et ses actifs.

À la connaissance du cédant, la société n'est responsable d'aucune violation de dispositions législatives, réglementaires, de décisions juridictionnelles, prescriptions ou contrats.

Aucun acte, susceptible d'engager la responsabilité pénale de la société au sens des lois et règlements en vigueur, n'a été commis par son dirigeant social.

Aucune procédure pénale n'a été engagée à l'encontre du dirigeant de la société qui soit susceptible d'engager la responsabilité pénale de cette dernière en tant que coauteur ou complice de l'infraction poursuivie.

Aucune poursuite pénale n'a été engagée directement à l'encontre de la société. Le casier judiciaire de la société est totalement vierge.

### **17. Conduite des affaires depuis le 31 décembre 2023**

Depuis le 31 décembre 2023 et jusqu'à la signature des présentes :

Il n'a été procédé à aucune modification importante des conditions de fonctionnement de la société.

Les affaires sociales se sont poursuivies comme par le passé et il ne s'est pas produit d'événements dépassant le cours normal des affaires.

Il n'y a eu aucun changement significatif du niveau d'endettement ou du fonds de roulement de la société ; il n'a été consenti aucune remise de dette ou abandon de créance.

Il n'y a eu aucune prise de gage, sûreté, hypothèque, nantissement ou opposition, revendication, saisie ou charge quelconque, conventionnelle ou judiciaire, sur les biens et droits de la société, et plus généralement, aucun engagement hors bilan pour sûreté de dettes de tiers.

Le cédant n'a pas connaissance d'éléments précis qui pourraient influencer de façon importante et défavorable la situation de la société ou l'intérêt que le cessionnaire peut avoir à acquérir les parts sociales.

### **18. Caractère complet des déclarations**

En application de l'article 1112-1 du Code civil, la société et le cédant ont révélé au cessionnaire, dans le cadre de ses investigations, toutes les informations importantes nécessaires à l'évaluation de la société, notamment quant à sa situation financière et commerciale, à son exploitation et à sa gestion et aucune information n'a été conservée par devers eux qui aurait pu influencer sensiblement le cessionnaire dans sa décision de contracter dans le cadre des présentes.

### **19. Dividendes**

Le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes afférents au dernier exercice clos avant la cession et à l'exercice en cours au jour de la réalisation de la cession, dont la distribution pourrait être décidée et effectuée postérieurement au transfert de propriété des parts sociales.

### **B – Déclarations du cessionnaire**

Le cessionnaire déclare :

- Que la véracité des déclarations ci-avant formulées par le cédant est déterminante de son accord sur la chose et le prix.

**Ceci déclaré, il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

### **COMPROMIS DE CESSION DE PARTS**

Suivant acte sous signatures privées en date à AJACCIO (20000), du 22 mars 2024, le cédant susnommé, a consenti à la société dénommée « **CUTTOLI GESTION** », un compromis de cession de 29 parts sociales lui appartenant dans la société dénommée **A STAGNOLA**.

Chacune des parties déclare expressément être en possession d'un original signé dudit compromis.

### **LEVÉE DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Aux termes du compromis sous signatures privées en date à AJACCIO (20000), du 22 mars 2024 susvisé, diverses conditions suspensives ont été stipulées.

Leur rappel est ci-après littéralement reproduit et leur réalisation est ci-après justifiée, savoir :

#### **- Obtention par le Cessionnaire d'un financement auprès d'un établissement bancaire ou de crédit**

Les termes du compromis de cession sont littéralement reproduits ci-après :

*« Le Cessionnaire déclare qu'il a l'intention, pour financer l'acquisition des parts sociales et le rachat des comptes courants, de recourir à un ou plusieurs prêt(s) bancaire(s).*

*En conséquence, le Cessionnaire soumet expressément la réalisation des cessions projetées à l'obtention d'un ou plusieurs prêt(s) bancaire(s) permettant de financer une partie du prix de rachat des parts sociales et des comptes courants susvisés, pour un montant global de **DEUX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (225.000,00 euros)** pour une durée maximum de 120 mois. »*

Le cessionnaire déclare avoir obtenu un prêt répondant aux caractéristiques suivantes :

#### **PRO PCM TAUX FIXE référence 863900E**

Organisme prêteur : Caisse d'Epargne CEPAC

Montant emprunté : 205.000,00 euros

Taux : 4,680%

Durée : 84 mois

La première échéance est fixée au 05 juillet 2024, et la dernière échéance au 05 juillet 2034.

Le contrat de prêt demeure annexé aux présentes après mention. Annexe n°7

#### **- Production du contrat de bail – autorisation d'occupation du domaine public**

La convention d'exploitation des lots de plage est annexée aux présentes. Annexe n°3

**Ceci exposé, il est passé à la cession des parts sociales objet des présentes :**

### **DÉCLARATIONS GENERALES DES PARTIES**

Le cédant déclare :

- Que les parts cédées sont libres de tout gage, nantissement ou autre restriction au droit de propriété plein et entier, et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession.

- Qu'il n'existe de leur chef, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des parts cédées, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies.
- Que la société dénommée **A STAGNOLA** n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaires ; qu'elle n'a jamais bénéficié de la procédure de règlement amiable ou fait l'objet d'une procédure d'alerte ; qu'aucun protêt pour défaut de paiement n'a été dressé contre elle.
- Qu'ils n'ont pas conclu avec la société de conventions réglementées ou autres.
- Que la présente cession n'inclut pas la cession de compte courant d'associé.

Le cessionnaire déclare :

- Qu'il a pris connaissance de la situation financière, sociale et comptable de la société, qu'il a eu le temps nécessaire pour analyser les comptes sociaux.

Le cédant et le cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui les concerne :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- 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.
- Qu'ils ne souhaitent pas insérer à la présente convention une clause de garantie d'actifs et de passifs.
- Donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de la présente convention de cession de part sociale, reconnaissant que cette convention a été établie et dressée sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre eux ni dans la négociation ni dans la détermination des conditions de la présente convention, ni dans la connaissance de l'encaissement du prix.

**Il est ensuite passé à la cession de parts sociales objet des présentes.**

**CESSION – PROPRIETE JOUISSANCE**

**A. Cession**

Par les présentes :

La société dénommée **CAMPIANU**, cédante, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit à la société dénommée **CUTTOLI GESTION**, cessionnaire qui accepte, 29 parts sociales d'un euro (1,00 euro), en pleine propriété, lui appartenant dans la société.

**B. Propriété et jouissance**

Le cessionnaire devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour, le 27 juin 2024, et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ladite part, sans exceptions ni réserve à partir de cette date.

Le cessionnaire se conformera à compter de ce jour, le 27 juin 2024 aux stipulations des statuts de la société dont elle déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Elle jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition sous réserve des dispositions légales et statutaires.

### **PRIX**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **DEUX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (225.000,00 euros)**, soit **SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (7.758,62 euros)** par part sociale cédée.

### **PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de vente, stipulé ci-dessus, est payé par un versement dès avant ce jour sur le compte du séquestre ci-après désigné, provenant :

- d'un prêt de **DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 euros)**, consenti par la **CAISSE D'EPARGNE CEPAC**, au Cessionnaire, qui a été régularisé par acte sous signatures privées hors la vue du rédacteur d'acte, en date à AJACCIO (20000), du 30 mai 2024.

Les principales caractéristiques du prêt consenti par la **CAISSE D'EPARGNE CEPAC** au Cessionnaire figurent ci-dessous.

- de fonds propres, à hauteur de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 euros)**.

### **PRÊT**

Aux présentes, est à l'instant intervenu le Prêteur dont la représentation est exposée en préambule, lequel, ès qualités, déclare que la **CAISSE D'EPARGNE CEPAC** consent au Cessionnaire un prêt, annexé aux présentes, signé par acte séparé, d'un montant de **DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 euros)**, afin de lui permettre de payer la totalité du prix d'acquisition ci-dessus stipulé.

Il s'agit d'un prêt PRO PCM TAUX FIXE référence 863900E, lequel répond aux caractéristiques suivantes :

Montant emprunté : 205.000,00 euros

Taux : 4,680%

Durée : 84 mois

Garanties :

- Cautionnement de Monsieur Alexandre **DESUMEUR** à hauteur de 100%
- Nantissement de parts sociales de la Société dénommée **A STAGNOLA**, pour une valeur globale de 205.000 euros.

La première échéance est fixée au 05 juillet 2024 et la dernière échéance au 05 juillet 2034

Le contrat de crédit demeure annexé aux présentes. **Annexe n°7**

### **2 - Paiement du prix**

- Le Prêteur représenté par Maître Roxane **TOSELLO** a payé dès avant les présentes à la demande et en l'acquit du Cessionnaire, sur la foi des déclarations faites ci-après et avec des deniers appartenant à ladite banque et des fonds propres du Cessionnaire, la somme de **DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 euros)**, représentant une partie du prix de cession sus-désigné, et pour ce faire a remis ladite somme par virement bancaire sur le compte du Séquestre, la société **AZUR AVOCATS CONSEILS**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro

899 034 268 représentée par Maître Roxane **TOSELLO**, avocate à MARSEILLE (13001), 5, Cours Jean Ballard.

- Le solde, soit la somme de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 euros)** a été payée par le cédant, sur ses fonds propres.

Le Cédant en consent bonne, valable et définitive quittance.

**Dont quittance.**

**Prêt par acte séparé – Déclaration d'origine des deniers**

Le Cessionnaire déclare que la somme qu'il vient ainsi de payer lui provient partiellement, à hauteur de **DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 euros)** du prêt susvisé qui lui a été consenti par la **CAISSE D'EPARGNE CEPAC**, susnommée, par acte sous signatures privées en date à AJACCIO (20000), du 30 mai 2024, dont les caractéristiques figurent ci-dessus et qui est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris envers le prêteur, la **CAISSE D'EPARGNE CEPAC**, susnommée, audit acte de prêt.

**Inscriptions :**

Le prêteur, représenté par Maître Roxane **TOSELLO**, devra prendre au greffe du Tribunal de commerce compétent inscription de nantissement des 29 parts sociales de la société dénommée **A STAGNOLA**, acquises par les présentes.

Pour lesdites inscriptions, la **CAISSE D'EPARGNE CEPAC** fait election de domicile en son agence située 9, Cours Napoléon, 20000 AJACCIO.

**AGREMENT DE LA CESSION**

Le cédant aux présentes est l'associé unique de la société dénommée « **A STAGNOLA** ». Ainsi, la procédure d'agrément n'a pas lieu de s'appliquer ici.

**DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

**1. Droit d'enregistrement**

Le cédant déclare que la société est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales ont été créées en vue de rémunérer les apports effectués à la société.

Il précise que la Société n'est pas une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.

Il sera perçu un droit de 3% liquidé sur le prix de cession, augmenté des charges ou sur la valeur réelle si elle est supérieure, auquel s'applique un abattement égal pour chaque part sociale au rapport entre la somme de 23.000,00 euros et le nombre total de parts de la société.

En conséquence, la valeur servant à la liquidation des droits d'enregistrement est la suivante :

Montant des droits de mutation :

225.000 euros – (23.000 x 29/100) x 3% = 6.549,90 euros, arrondi à la somme de 6.550,00 euros.

Le montant des droits de mutation à la charge du cessionnaire est ainsi d'un montant de 6.550,00 euros et devra faire l'objet d'un règlement par virement au profit du Trésor Public, service de l'enregistrement.

## **2. Plus-value**

Le cédant déclare ce qui suit :

- Le prix de cession est de 7.758,62 euros par part sociale cédée,
- Le prix d'acquisition était de 3.737,37 euros par part acquise.

***Soit une plus-value de 4.021,25 euros par part sociale cédée.***

Les modalités d'imposition de l'associée personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés varient en fonction de la durée de détention des personnes morales.

Le cédant détient les titres présentement cédés depuis plus de deux ans. Ainsi, la plus-value nette à long terme est exonérée d'impôt sur les sociétés. Une quote-part de frais et charges de 12%, calculée sur le montant de la plus-value, doit être réintégrée dans le résultat imposable.

Le cédant déclare avoir été informé des incidences fiscales que la présente cession de parts entraînera au regard de la plus-value et s'engage à déposer la déclaration fiscale y afférent et à en régler le montant si nécessaire.

## **FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS**

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.

Toutefois, cette signification pourra être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt, conformément à l'article 12 des statuts de la société.

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.

Opposabilité à la société :

En vue de l'opposabilité à la société de la cession de parts sociales objet des présentes, ladite cession sera déposée un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt, conformément à l'article 12 des statuts de la société.

Opposabilité aux tiers :

Un exemplaire du présent acte ainsi qu'un exemplaire des statuts mis à jour seront déposés au Greffe du Tribunal de commerce compétent.

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.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

## **LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT**

Chaque partie aux présentes déclare en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment des capitaux que :

- L'origine des fonds versés pour l'acquisition des parts sociales est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au Titre VI (Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du Livre V du Code Monétaire et Financier.

- Elle n'a pas facilité par tout moyen la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, ni apporté un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit.

## **REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance numéro 2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L. 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

### **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :  
*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants ».*

Parfaitement informés de cette obligation par le rédacteur des présentes, cédant et cessionnaire déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun ».*

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. Le rédacteur des présentes affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix. Les parties reconnaissent par ailleurs avoir arrêté et convenu entre elles le prix et les charges et conditions de la cession. Elles déclarent expressément que toutes les affirmations contenues dans les présentes sont sincères et véritables, et donnent en conséquence décharge, sans aucune réserve, au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

### **CLAUSE D'INDIVISIBILITE – EXECUTION DU CONTRAT**

Toutes les clauses du présent acte sont de rigueur, aucune d'entre elles ne peut être réputée de style, chacune est condition déterminante de la convention sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

Le présent acte est sincère et juste ; en conséquence, les parties s'engagent à exécuter loyalement leurs engagements respectifs.

### **PLURI REPRESENTATIVITE**

Par principe, un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

La loi de ratification de l'ordonnance de 2016 (loi n°2018-287 du 20 avril 2018 - art. 6), opère une modification en limitant les restrictions de l'article 1161 du Code civil aux seuls représentants de personnes physiques.

### **DROIT APPLICABLE – LITIGES**

Le présent acte et les opérations qu'il décrit sont soumis au droit français.

En cas de litige, le cédant et le cessionnaire devront tenter de négocier de bonne foi une solution amiable.

À défaut de règlement amiable, tous les litiges auxquels le présent acte pourrait donner lieu, concernant notamment sa validité, son interprétation ou son exécution seront soumis aux tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

### **NOTIFICATIONS**

Le cédant et le cessionnaire peuvent notifier leur changement d'adresse et d'élection de domicile conformément au présent paragraphe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre récépissé, afin que la modification leur soit opposable.

En cas d'urgence justifiée, le cédant et le cessionnaire peuvent procéder à une notification par télécopie ou courrier électronique.

Toutes notifications ou communications faites en raison de ou en relation avec le présent acte seront envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses indiquées dans l'identification du cédant et du cessionnaire ou remises en main propre contre récépissé.

Une telle notification ou communication sera considérée comme valablement faite à compter du troisième jour après la date mentionnée sur le certificat de dépôt de la poste ou, le cas échéant, à la date figurant sur le récépissé de remise en main propre.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces, domicile est élu aux sièges sociaux respectifs des parties, mentionnées en tête des présentes.

Le prêteur quant à lui, fait élection de domicile en son agence sise 9, Cours Napoléon, 20000 AJACCIO.

### **FRAIS**

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

## DOCUMENTS ANNEXES ET INDIVISIBILITE

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance hors le présent acte, les documents annexés ci-après visés et conviennent que les annexes en copie font parties intégrante du présent acte puis en donnent décharge entière et définitive au rédacteur des présentes.

- **Annexe n°1** : Délégation de pouvoirs banque
- **Annexe n°2** : Extrait KBIS de la SARL A STAGNOLA
- **Annexe n°3** : Bail commercial
- **Annexe n°4** : Etat d'endettement
- **Annexe n°5** : Prêts en cours sur la SARL A STAGNOLA
- **Annexe n°6** : Registre du personnel au 31 mai 2024
- **Annexe n°7** : Prêt Caisse d'Epargne CEPAC

Fait à AJACCIO (20000), le 27 juin 2024  
sur dix-neuf (19) pages.

|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Monsieur Olivier <b>POSATI</b></p> <p>Agissant en qualité de représentant de la<br/>société dénommée<br/><b>CAMPIANU</b>, cédante</p> <p>Agissant en qualité de représentant de la<br/>société dénommée <b>A STAGNOLA</b></p> | <p>DocuSigned by:</p>  <p>73A33E50ECE48D...</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                 |                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>CESSIONNAIRE</b></p> <p>La Société dénommée <b>CUTTOLI<br/>GESTION</b>,</p> <p>Représentée par Monsieur Alexandre<br/><b>DESUMEUR</b></p> | <p>DocuSigned by:</p>  <p>55656B793B5F49D...</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                  |                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>LE PRETEUR</b></p> <p><b>La Société dénommée CAISSE<br/>D'EPARGNE CEPAC,</b></p> <p><b>Représentée par Maître Roxane<br/>TOSELLO, avocat séquestre</b></p> | <p>DocuSigned by:<br/><i>Roxane TOSELLO</i><br/>EF955590A23E432...</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|