

A3LE

Société civile immobilière
Au capital de 100 euros
Siège social : 4, L'Ambaudière – 44430 LE LANDREAU

904.078.458 RCS NANTES

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **La société BELLA**, Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 81 000 euros, ayant son siège social 30, rue des Forges - 44450 DIVATTE SUR LOIRE , immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES, sous le numéro 953 593 373, représentée aux présentes par Monsieur Jordane BOUANCHAUD, en qualité de gérant,

ci-après dénommée le « Cédant »,
de première part,

ET

- **Monsieur Nicolas Jocelyn, Michel LELOU**, né le 11 janvier 1981 à NANTES (44), de nationalité française, demeurant L'Ambaudière 44430 LE LANDREAU,

marié avec Madame Emilie BEAUDELOCHE née le 6 novembre 1981 à NANTES (44), de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de HAUTE GOULAIN le 26 août 2006,

ci-après dénommés « Nicolas LELOU »,
de deuxième part,

ET

- **La société LNEMSO**, Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 81 000 euros, ayant son siège social 4 L'AMBAUDIERE 44430 LE LANDREAU, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES, sous le numéro 953 593 142, représentée par Monsieur Nicolas LELOU, en qualité de gérant,

ci-après dénommés « LNEMSO »,
de troisième part,

EN PRESENCE DE :

- **La société A3LE**, Société civile immobilière, au capital de 100 euros, ayant son siège social 4 L'AMBAUDIERE 44430 LE LANDREAU, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES, sous le numéro 904.078.458, représentée par Monsieur Nicolas LELOU, en qualité de gérant,

ci-après dénommés « A3LE »,
de quatrième part,

Paraphe Paraphe Paraphe
✓ JB ✓ M ✓ EL

ET

→ **Madame Emilie LELOU**, née BEAUDELOCHE le 6 novembre 1981 à NANTES (44), de nationalité française, demeurant L'Ambaudière 44430 LE LANDREAU,

mariée avec Monsieur Nicolas LELOU, né le 11 janvier 1981 à NANTES (44), de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de HAUTE GOULAIN le 26 août 2006,

ci-après dénommés « Emilie BEAUDELOCHE »,
de cinquième part,

Les soussignés de deuxième et de troisième parts sont ci-après désignés collectivement les « Cessionnaires » et individuellement un « Cessionnaire ».

Les soussignés de première à troisième parts sont ci-après désignés collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

Paraphe Paraphe Paraphe
✓ JB ✓ M ✓ EL

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à LE LANDREAU du 6 octobre 2021, il existe une société civile immobilière dénommée A3LE, au capital de 100 euros, divisé en 100 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 4, L'Ambaudière, 44430 LE LANDREAU, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 904 078 458 pour une durée de 99 ans expirant le 11 octobre 2120.

La société A3LE a pour objet principal :

- l'acquisition, la vente, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil..

Les gérants actuels de ladite Société sont :

- Monsieur Nicolas LELOU, demeurant L'Ambaudière 44430 LE LANDREAU,
- Monsieur Jordane BOUANCHAUD, demeurant 30, rue des Forges – 44450 DIVATTE SUR LOIRE.

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

- La société BELLA, cinquante parts sociales en pleine propriété,
ci 50 parts
- La société LNEMSO, cinquante parts sociales en pleine propriété,
ci 50 parts

Le Cédant possède dans cette Société cinquante (50) parts sociales de 1 euro chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder l'intégralité des parts sociales qu'il détient dans le capital et les droits de vote de la Société aux Cessionnaires qui ont manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

Paraphe Paraphe Paraphe
✓ JB ✓ M ✓ EL

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, la société BELLA cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, aux Cessionnaires qui acceptent, cinquante parts sociales de 1 euro, numérotées de 51 à 100 lui appartenant dans la Société, dans les proportions suivantes :

- A LNEMSO : 49 parts sociales en pleine propriété,
- A Nicolas LELOU : 1 part sociale en pleine propriété.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Les Cessionnaires deviennent les uniques propriétaires des parts cédées à compter de ce jour et sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Les Cessionnaires se conformeront à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont ils déclarent avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Ils jouiront à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Les Cessionnaires auront seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 à la date de cession.

Article 3 - Remise de pièces

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

Article 4 - Prix de cession

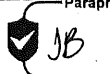
La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de quarante mille euros (40.000 euros), soit huit cents euros (800 euros) par part sociale, réparti de la manière suivante :

- Nicolas LELOU, à concurrence de 800 euros,
- LNEMSO, à concurrence de 39.200 euros.

Article 5 - Cession de Compte courant d'associé

Le Cédant, la société BELLA, est inscrit dans les comptes de la société A3LE comme détenant un compte courant d'associé débiteur d'un montant, arrêté ce jour, de trente-quatre mille cinq cents (34.500) euros.

La présente cession de dette est régie par les articles 1321 à 1326 du Code civil.

Paraphe Paraphe Paraphe
  

Par les présentes, la société A3LE cède et transporte, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la dette cédée, à LNEMSO, qui accepte, le montant de sa créance envers la société BELLA au titre du compte courant d'associé sus-énoncé, moyennant le prix forfaitaire de trente-quatre mille cinq cents (34.500) euros.

Le montant de la créance est payé par inscription au débit compte courant d'associé de la société LNEMSO dans les comptes de la société A3LE.

LNEMSO dispose, à compter de ce jour, de la créance ainsi cédée. A cet effet, la société A3LE subroge LNEMSO dans tous les droits et actions résultant de sa qualité de créancier.

Le Cédant remet, en conséquence, à LNEMSO, tous les documents certifiant de l'existence de la créance, ce que LNEMSO reconnaît.

La société BELLA intervient à l'acte pour exprimer son accord à la présente cession entre la société A3LE et LNEMSO et reconnaît devoir la somme de 34.500 euros à LNEMSO.

Article 6 – Modalité de paiement - Compensation conventionnelle

Par application de l'article 1348-2 du Code civil, le Cédant et LNEMSO étant créancière l'une de l'autre, le Cédant et LNEMSO acceptent que leurs créances se compensent à hauteur de la plus faible des deux sommes.

Par conséquent, LNEMSO étant débiteur d'une somme de 39.200 euros envers le Cédant et le Cédant étant débiteur d'une somme de 34.500 euros envers LNEMSO, après compensation, LNEMSO devra régler la somme de quatre-mille sept cents (4.700) euros au Cédant :

$$39.200 - 34.500 = 4.700 \text{ euros.}$$

Article 7 – Paiement du prix

Le prix de cession des 50 titres appartenant au Cédant par les Cessionnaires a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte ouvert au nom du Cédant auprès de sa Banque, dans les proportions suivantes :

- Par Nicolas LELOU, une somme de 800 euros,
- Par LNEMSO, après compensation, une somme de 4.700 euros.

Le Cédant en consent bonne et valable quittance aux Cessionnaires.

DONT QUITTANCE

Article 8 - Agrément de la cession

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

Paraphes des signataires : JB, M, EL

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 17 janvier 2025, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a, en outre, déclaré agréer Monsieur Nicolas LELOU, Cessionnaire, en qualité de nouvel associé.

Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

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

Article 9 – Garantie d'actif et de passif

La présente cession est acceptée par les Cessionnaires sans garantie d'actif et de passif, ni garantie conventionnelle quelconque de la part du Cédant, les Cessionnaires déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

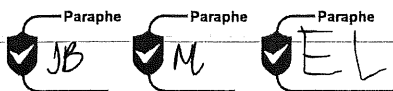
Ils reconnaissent avoir eu en leur possession, dès avant les présentes, les documents comptables et procès-verbaux d'assemblée générale d'approbation des comptes depuis la création de la société. En outre, les Cessionnaires sont déjà soit associé, soit cogérant de la société.

Les Cessionnaires déclarent avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus, notamment qu'en l'absence de garantie conventionnelle, il ne pourrait obtenir de réduction de prix ni d'indemnisation s'il survenait un passif dont la cause ou l'origine serait antérieure à la cession et qui n'aurait pas été connu d'eux avant celle-ci.

Article 10 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare que :

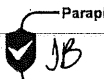
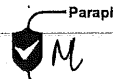
- il a la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites ; son représentant est pleinement habilité à l'engager à cet effet et ne fait l'objet d'aucune mesure de protection juridique et qu'aucune procédure n'est en cours tendant à la mise en place d'une telle mesure,
- la part cédée est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- la société A3LE n'est pas en état de cessation des paiements et elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires,
- il n'est pas en état de cessation des paiements et ne fait l'objet d'aucune procédure quelconque de règlement amiable ni de redressement ou liquidation judiciaires ou de protection juridique,

Paraphe Paraphe Paraphe


- il est seul et légalement propriétaire de tous les titres cédés, sans aucune restriction, notamment de jouissance ni de démembrement de propriété, lesdits titres cédés sont libres de toutes sûretés et droits des tiers, ils ont été valablement émis et sont entièrement libérés,
- il a la qualité de résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger,
- 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,
- il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de parts sociales, notamment par suite de promesse ou d'offres consenties à des tiers (et non valablement résiliées) ou de saisies,
- Il ne consent, de convention expresse entre les Parties, aucune garantie conventionnelle de quelque nature que ce soit,
- le transfert, objet des présentes, ne peut faire l'objet d'une quelconque contestation d'un quelconque tiers, sur quelque fondement que ce soit,
- l'ensemble des déclarations faites aux présentes, y compris en préambule, sont exactes.

Les Cessionnaires déclarent, chacun en ce qui le concerne, que :

- ils ont la pleine capacité juridique pour réaliser cette acquisition et en payer le prix. Les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de LNEMSO, sont conformes à son objet tel que défini par ses statuts,
- le représentant de LNEMSO est pleinement habilité à l'engager dans le cadre de cette acquisition et ne fait l'objet d'aucune mesure de protection juridique (tutelle, curatelle ...) et aucune procédure n'est en cours tendant à la mise en place d'une telle mesure,
- LNEMSO n'est pas en état de cessation des paiements et ne fait l'objet d'aucune procédure quelconque de règlement amiable ni de redressement ou liquidation judiciaire,
- Nicolas LELOU ne fait l'objet d'aucune mesure de protection juridique et qu'aucune procédure n'est en cours tendant à la mise en place d'une telle mesure,
- ils renoncent expressément à toute garantie complémentaire conventionnelle (notamment une garantie d'actif et de passif), sans préjudice des garanties légales qui s'attachent à la présente cession,
- ils ont la qualité de résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger,

Paraphe Paraphe Paraphe
  

- l'origine des fonds utilisés pour le paiement du prix de cession est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la loi et notamment au titre VI intitulé « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux » du Livre V du Code monétaire et financier.

Article 11 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées appartiennent au Cédant pour l'avoir acquise de Monsieur Jordane BOUANCHAUD suivant acte sous signature privée en date à LE LANDREAU du 20 juin 2023, lors d'un apport de titres.

Article 12 - Application de l'article 1832-2 du Code civil - Intervention du conjoint du Cessionnaire

Madame Emilie BEAUDELOCHE, conjoint de Nicolas LELOU, intervenant aux présentes :

- reconnaît que son conjoint l'a avertie, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, de son intention d'acquérir la part faisant l'objet de la présente cession et d'en payer le prix au moyen de deniers communs,
- déclare qu'elle renonce définitivement à revendiquer la qualité d'associé de la société A3LE. En conséquence, la qualité d'associé sera reconnue à son conjoint pour la part acquise.

Article 13 – Sort des garanties consenties par le Cédant

Le Cédant déclare être caution personnelle d'engagement contractés par la société A3LE.

Nicolas LELOU déclare avoir d'ores et déjà contacté la Banque pour faire transférer les garanties consenties par le Cédant ou les sociétés dont il est seul associé et dirigeant.

Par conséquent, à la suite de la présente cession, le Cédant ne sera plus engagé personnellement pour les engagements pris par la société.

Paraphe Paraphe Paraphe
JB M EL

Article 14 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société A3LE 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 et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts, que :

- l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est Nantes ;
- le prix de cession est de 800 euros par part cédée,
- le prix d'acquisition était de 1.600 euros par part.

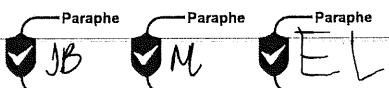
Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

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

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

- la société dont les parts sont cédées n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts,
- 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 CGI,
- le Cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du Cédant par cette personne morale.

Paraphe Paraphe Paraphe
 JB M EL

Article 15 - Imposition de la plus-value

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

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

Article 16 - Formalités de publicité - Pouvoirs

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

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

Un original du présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce de NANTES, en annexe au registre du commerce et des sociétés auprès duquel la société est immatriculée, en vue de l'opposabilité de la présente cession aux tiers. Ce dépôt peut être fait par voie électronique.

Article 17 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

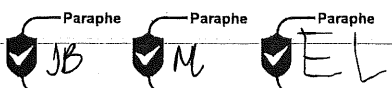
Article 18 - Frais

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

Article 19 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

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

Paraphe Paraphe Paraphe


Article 20 - Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision.

Elles s'engagent à assumer leurs obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

En conséquence, chacune des Parties sera tenue d'exécuter ses obligations contractuelles même si un ou plusieurs événements rendent leur exécution plus onéreuse que ce qui pouvait raisonnablement être prévu au moment de la conclusion des présentes.

Article 21 – Conclusion du contrat

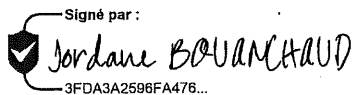
Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante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

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

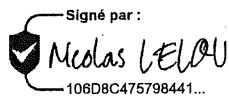
Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
NANTES
Le 31/01/2025 Dossier 2025 00013607, référence 4404P02 2025 A 00661
Enregistrement : 2000 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Deux mille Euros
Montant reçu : Deux mille Euros

Fait à LE LANDREAU
Le 17 janvier 2025
En signature électronique

Pour la société BELLA
Monsieur Jordane BOUANCHAUD

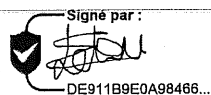
Signé par :

3FDA3A2598FA476...

Pour la société LNEMSO
Monsieur Nicolas LELOU

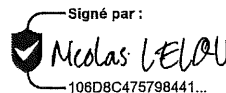
Signé par :

106D8C475798441...

Madame Emilie LELOU

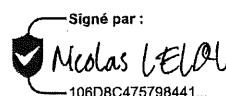
Renonce définitivement à revendiquer la qualité
d'associé

Signé par :

DE911B9E0A98466...

Monsieur Nicolas LELOU

Signé par :

106D8C475798441...

Pour la société A3LE
Monsieur Nicolas LELOU

Signé par :

106D8C475798441...