

**ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES
DE LA SCI 4 BIS RUE DROITE**

ENTRE

Monsieur Robert Poujol

Monsieur Pierre André Poujol

Monsieur Joris Poujol

Madame Anne Poujol

(« *Cédants* »)

ET

Monsieur Mathieu Pietri

Madame Christine Carlo

(« *Cessionnaires* »)

EN PRESENCE DE

Société civile immobilière 4 bis rue Droite

(« *Société* »)

Le 31 juillet 2025

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Pierre-André Poujol**, né le 9 janvier 1987 à Aix en Provence (13), de nationalité française, demeurant 210, chemin de Sauvecanne, 13320 Bouc Bel Air,
- **Monsieur Joris Poujol**, né le 9 décembre 1988 à Aix en Provence (13), de nationalité française, demeurant 761, route de Saint Savournin, 13850 Greasque,
- **Madame Anne Poujol**, née le 16 mars 1967 à Issoire (63), de nationalité française, demeurant Route de Valbrillant, 13590 Meyreuil,
- **Monsieur Robert Poujol**, né le 26 février 1953 à Marseille (13), de nationalité française, demeurant Route de Valbrillant, 13590 Meyreuil,

étant ci-après dénommés ensemble les « **Cédants** »
d'une part,

ET

- **Monsieur Mathieu Pietri**, né le 10 juin 1975 à Versailles (78), de nationalité française, demeurant 72, impasse de la Petite Bastide, 13320 Bouc Bel Air, et
- **Madame Christine Carlo**, née le 11 mars 1972 à Chatenay Malabry (92), de nationalité française, demeurant 72, impasse de la Petite Bastide, 13320 Bouc Bel Air,

étant ci-après dénommés ensemble les « **Cessionnaires** »
d'autre part,

les Cédants et les Cessionnaires
étant ci-après dénommés ensemble les « **Parties** »
et séparément une ou la « **Partie** »,

EN PRESENCE DE

- **4 Bis Rue Droite**, société civile immobilière, dont le siège social est situé route de Valbrillant, 13590 Meyreuil, et dont le numéro unique d'identification est 804 996 890 R.C.S. Aix en Provence, représentée par son gérant, Monsieur Pierre André Poujol,

ci-après dénommée la « **Société** »,

les Parties, la Société et les Autres Associés
étant ci-après dénommés ensemble les « **Signataires** »
et séparément une ou le « **Signataire** »,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

- I -

Présentation de la Société

La Société a pour principal objet l'acquisition, la construction la location et vente de tous immeubles et biens immobiliers.

Le capital social de la Société, d'un montant de mille euros (1.000 €), est composé de 100 parts sociales, de dix (10) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et réparties comme suit :

Associés	Parts sociales	Numéros
M. Pierre André Poujol	32	1 à 24 et 51 à 58
M. Joris Poujol	32	25 à 48 et 59 à 66
Mme Anne Poujol	1	49
M. Robert Poujol	1	50
M. Mathieu Pietri	34	76 à 100 et 67 à 75
TOTAL	100	

Monsieur Pierre André Poujol exerce les fonctions de gérant de la Société (ci-après désigné le « **Gérant** »).

Le présent acte (ci-après désigné l'« **Acte** ») a pour objet de constater la réalisation de la cession par les Cédants aux Cessionnaires des soixante-six (66) parts sociales de la Société que les Cédants détiennent.

- II -

Contexte

Il est rappelé, pour les besoins de l'Acte, que deux des Cessionnaires détiennent des créances sur les Cédants résultant des actes de cession de parts sociales signés entre eux concomitamment aux présentes, et pour les montants ci-dessous détaillés :

- (i) Au titre de la cession par Monsieur Mathieu Pietri à Monsieur Pierre André Poujol, de 250 parts sociales de la SCI Le Moulin, Monsieur Mathieu Pietri est créancier d'une somme de 13.791,60 € à l'égard de Monsieur Pierre André Poujol (ci-après la « **Créance de Prix de Cession des Parts Le Moulin à PA.Poujol** ») ;
- (ii) Au titre de la cession par Monsieur Mathieu Pietri à Monsieur Pierre André Poujol, de 165 parts sociales de la SCI La Bastide de la Croix d'Or : Monsieur Mathieu Pietri est créancier d'une somme de 18.435,36 € à l'égard de Monsieur Pierre André Poujol (ci-après la « **Créance de Prix de Cession des Parts La Bastide à PA.Poujol** »).
- (iii) Au titre de la cession par Madame Christine Carlo à Monsieur Joris Poujol, de 250 parts sociales de la SCI Le Moulin Madame Christine Carlo est créancière d'une somme de 13.791,60 € à

l'égard de Monsieur Joris Poujol (ci-après la « **Créance de Prix de Cession des Parts Le Moulin à J. Poujol** ») ;

- (iv) Au titre de la cession par Madame Christine Carlo à Monsieur Joris Poujol, de 165 parts sociales sociales de la SCI La Bastide de la Croix d'Or : Madame Christine Carlo est créancière d'une somme de 18.435,36 € à l'égard de Monsieur Joris Poujol (ci-après la « **Créance de Prix de Cession des Parts La Bastide à J. Poujol** »).

- II -

Origine de propriété

Les Cédants déclarent chacun pour ce qui les concerne, aux Cessionnaires qu'ils sont respectivement propriétaires de :

- Monsieur Pierre André Poujol : 32 parts sociales, numérotées de 1 à 24 pour les avoir souscrites par apport en numéraire à la constitution de la société et de 51 à 58 pour les avoir acquises de Monsieur Benjamin Pietri par acte sous seing privé du 19 aout 2016 ;
- Monsieur Joris Poujol : 32 parts sociales, numérotées de 25 à 48 pour les avoir souscrites par apport en numéraire à la constitution de la société et de 59 à 66 pour les avoir acquises de Monsieur Benjamin Pietri, par acte sous seing privé du 19 août 2016 ;
- Madame Anne Poujol : 1 part sociale numérotée 49, pour y avoir souscrit par apport en numéraire à la constitution de la Société ;
- Monsieur Robert Poujol, 1 part sociale, numérotée 50, pour y avoir souscrit par apport en numéraire à la constitution de la Société.

La présente cession n'est pas soumise au droit de préemption urbain de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme.

DECLARATIONS

- III -

Déclarations des Cédants

Les Cédants déclarent chacun pour ce qui le concerne, aux Cessionnaires :

- que les renseignements les concernant figurant en tête de l'Acte sont exacts ;
- qu'ils ont la pleine capacité pour conclure et exécuter leurs obligations au titre du présent Acte ;
- qu'ils sont de nationalité française et résident en France au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- qu'ils ont la pleine et entière propriété des parts sociales qu'ils cèdent ;
- qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des parts sociales cédées dont ils sont titulaires ;

- que les parts sociales cédées sont libres de tout nantissement, de toute préemption, et de tous autres droits quelconques en faveur de tiers.

- IV -

Déclarations des Cessionnaires

Les Cessionnaires déclarent chacun pour ce qui le concerne, aux Cédants :

- que les renseignements les concernant figurant en tête de l'Acte sont exacts ;
- qu'ils ont la pleine capacité pour conclure et exécuter leurs obligations au titre du présent Acte ;
- et, de manière générale, que rien ne s'oppose à l'acquisition des parts sociales objet des présentes dans les conditions et selon les modalités y stipulées.

CECI EXPOSE ET DECLARE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : CESSION

Les Cédants cèdent et transportent (ci-après désignée la « **Cession** »), sous les garanties ordinaires et de droit, à l'exclusion de toute garantie d'actif et/ou de passif, aux Cessionnaires, qui accepte, la pleine propriété de soixante-six (66) parts sociales de la Société, numérotées de 1 à 66 (ci-après désignées les « **Parts Sociales Cédées** »), de dix (10 €) de valeur nominale chacune, qu'ils détiennent dans le capital de la Société, dans les proportions suivantes :

- Monsieur Pierre André Poujol cède trente-deux (32) parts sociales de la Société, numérotées de 1 à 24 et 51 à 58 à Monsieur Mathieu Pietri ;
- Monsieur Joris Poujol cède trente-deux (32) parts sociales de la Société, numérotées de 25 à 48 et 59 à 66 à Madame Christine Carlo ;
- Madame Anne Poujol cède une (1) part sociale de la Société, numérotée 49 à Monsieur Mathieu Pietri ;
- Monsieur Robert Poujol cède une (1) part sociale de la Société, numérotée 50 à Monsieur Mathieu Pietri.

ARTICLE 2 : PRIX

2.1 Montant du prix

Le prix s'élève à un montant global, forfaitaire et définitif de cinquante-neuf mille deux cent quatre-vingt-six euros et quatre centimes (59.286,04 €), pour l'intégralité des Parts Sociales Cédées (ci-après le « **Prix de Cession** »), soit un prix unitaire par Part Sociale Cédée égale à environ 898,27 €.

Le Prix de Cession est réparti de la manière suivante :

- pour Madame Anne Poujol : 898,27 euros,
- pour Monsieur Robert Poujol : 898,27 euros,
- pour Monsieur Pierre André Poujol : 28.744,75 euros,
- pour Monsieur Joris Poujol : 28.744,75 euros.

2.2 Paiement du prix

Le Prix de Cession est payé ce jour par les Cessionnaires aux Cédants, selon les modalités suivantes, contre remise par les Cédants aux Cessionnaires, des documents visés à l'article 3.1 et transfert de propriété dans les conditions prévues à l'article 3.2 :

- Monsieur Mathieu Pietri paie la somme de vingt-huit mille sept cent quarante-quatre centimes euros et soixante-quinze centimes (28.744,75 €) à Monsieur Pierre André Poujol, par voie de compensation conventionnelle avec d'une part la Créance de Prix de Cession des Parts Le Moulin à PA.Poujol et d'autre part la Créance de Prix de Cession des Parts La Bastide à PA.Poujol ;
- Monsieur Mathieu Pietri paie la somme de huit cent quatre-vingt-dix-huit euros et vingt-sept centimes (898,27 €) par virement effectué ce jour à Monsieur Robert Poujol ;
- Monsieur Mathieu Pietri paie la somme de huit cent quatre-vingt-dix-huit euros et vingt-sept

centimes (898,27 €) par virement effectué ce jour à Madame Anne Poujol ;

- Madame Christine Carlo paie la somme de vingt-huit mille sept cent quarante-quatre centimes euros et soixante-quinze centimes (28.744,75 €) à Monsieur Joris Poujol, par voie de compensation conventionnelle avec d'une part la Créance de Prix de Cession des Parts Le Moulin à J.Poujol et d'autre part la Créance de Prix de Cession des Parts La Bastide à J.Poujol ;

Monsieur Pierre André Poujol et Monsieur Joris Poujol reconnaissent que par l'effet de cette compensation conventionnelle, Monsieur Mathieu Pietri et Madame Christine Carlo se sont acquittés de la totalité du Prix de Cession envers eux, qui en donnent bonne et valable quittance.

Monsieur Robert Poujol et Madame Anne Poujol donnent à Monsieur Mathieu Pietri bonne et valable quittance du paiement du Prix, sous réserve de la bonne réception des fonds,

dont quittance.

ARTICLE 3 : REALISATION DE LA CESSION

3.1 Remise des documents

Monsieur Mathieu Pietri remet ce jour à Madame Anne Poujol et Monsieur Robert Poujol, une copie de l'ordre de virement irrévocable à leur attention, au titre du paiement du Prix pour la quote part qui les concerne.

3.1 Transfert de propriété

La propriété et la jouissance des Parts Sociales Cédées sont transférées à compter de ce jour, libres de tous droits, privilèges et nantissements.

Les Cessionnaires sont dès lors subrogés dans tous les droits et les obligations attachés aux Parts Sociales Cédées faisant l'objet de la Cession. Il est précisé à ce titre que la Cession est consentie et acceptée coupon attaché, c'est à dire avec droit pour les Cessionnaires (i) à l'intégralité des sommes distribuables au titre de l'exercice en cours, et (ii) aux autres bénéfices, primes et réserves non distribués à ce jour.

ARTICLE 4 : ACTE UNANIME DES ASSOCIES

MODIFICATION DES STATUTS – TRANSFERT SIEGE SOCIAL – CHANGEMENT DE GERANT

Conformément à l'article 24 des statuts de la Société aux termes duquel les décisions collectives peuvent résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Les Cessionnaires agissent ainsi en qualité d'associés de la Société possédant la totalité des parts sociales composant le capital de la Société postérieurement à la réalisation de la Cession.

En conséquence de la Cession, il convient de procéder à une modification de l'article 8 des statuts « Capital Social ».

Outre la mise à jour des statuts pour refléter la modification du capital social, il convient de transférer le siège social et de procéder à la désignation d'un nouveau gérant.

Les Cessionnaires, agissant en qualité d'associés de la Société possédant la totalité des parts sociales

composant le capital de la Société, statuent par la présente sur les décisions suivantes :

- Modification de l'article 8 des statuts de la Société intitulé « *Capital Social* » (4.1) ;
- Transfert du siège social de la société et modification de l'article 4 des statuts de la Société intitulé « *Siège social* » (4.2) ;
- Nomination d'un nouveau gérant (4.3).

4.1 Capital social

En conséquence de la Cession, les Cessionnaires décident de modifier l'article 8 (Capital Social) qui sera désormais rédigé comme suit :

« Le capital social est fixé à la somme de mille (1.000 €).

Il est divisé en cent (100) parts sociales numérotées de 1 à 100, de dix euros (10 €) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et attribuées aux associés de la manière suivante :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Monsieur Mathieu Pietri,
Soixante-huit parts sociales en pleine propriété,
numérotées de 1 à 24, 49 à 58 et 67 à 100, ci- Madame Christine Carlo,
Trente deux parts sociales en pleine propriété,
numérotées de 25 à 48 et 59 à 66, ci | <p>68 parts sociales,</p> <p>32 parts sociales,</p> |
|---|---|

<i>Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social sociales. ».</i>	100 parts
---	------------------

4.2 Siège Social

Les Cessionnaires :

- (i) **décident** de transférer, à compter de ce jour, le siège social de la société actuellement situé Route de Valbrillant, 13590 Meyreuil vers 72, impasse de la Petite Bastide, 13320 Bouc Bel Air et qu'aucune activité ne sera conservée à l'ancien siège social et
- (ii) **décident**, en conséquence, de modifier le premier paragraphe de l'article 4 intitulé « *Siège social* » des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

« Le siège social est fixé : 72, impasse de la Petite Bastide, 13320 Bouc Bel Air. »,

le reste de l'article demeurant inchangé.

4.3 Nomination d'un nouveau gérant

Les Cessionnaires :

- (i) **constatent** la démission de Monsieur Pierre André Poujol de ses fonctions de gérant de la société, avec effet à la date des présentes ;

- (ii) **décident** de nommer Monsieur Mathieu Pietri, né le 10 juin 1975 à Versailles (78), de nationalité française, demeurant 72, impasse de la Petite Bastide, 13320 Bouc Bel Air, en qualité de gérant de la société, avec effet à la date des présentes pour une durée indéterminée et sans autres limitations de pouvoirs que celles prévues par les statuts ; et
- (iii) **décident** que Monsieur Mathieu Pietri ne percevra aucune rémunération au titre de ce mandat.

ARTICLE 5 : PUBLICITE

La Cession sera signifiée à la Société par voie d'huissier, à l'initiative et aux frais des Cessionnaires chacun à hauteur de la moitié.

Elle ne sera opposable aux tiers qu'après le dépôt d'un (1) original du présent Acte en annexe au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 6 : DECLARATION FISCALES

6.1 Affirmation de sincérité

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que l'Acte exprime l'intégralité du Prix de Cession. Elles reconnaissent avoir été informées des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

6.2 Plus-value

Les Cédants déclarent faire leur affaire personnelle des déclarations leur incombant au titre de l'imposition de la plus-value éventuelle réalisée à l'occasion de la Cession et, s'il y a lieu, du paiement des impôts et, le cas échéant, des contributions additionnelles y afférents.

6.3 Droits d'enregistrement

Les Cessionnaires s'engagent à accomplir la formalité de l'enregistrement auprès du service des impôts des entreprises compétent et à s'acquitter des droits correspondants qui le concerne, dans le délai d'un (1) mois à compter de la Cession.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Parties déclarent que la Société est à prépondérance immobilière au sens de l'article 726, I 2° du Code général des impôts.

Il est fait mention pour la formalité de l'enregistrement des éléments suivants :

- nombre de parts sociales cédées : 66,
- nombre total de parts sociales de la Société : 100
- prix : 59.286,04
- droit d'enregistrement : 5 %
- montant des droits : 2.964 euros.

Chaque Cessionnaire supportera les droits d'enregistrement au prorata du nombre de parts cédées.

ARTICLE 7 : DECHARGE

Les Signataires reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu le Prix de Cession, ainsi que les charges et conditions de la Cession directement entre elles sans le concours du rédacteur des présentes,
- donner décharge pure et simple, entière et définitive, au rédacteur des présentes, reconnaissant que le présent Acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu entre elles, ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions de l'Acte.

Les Signataires précisent à cet égard (a) avoir été parfaitement et préalablement informés de la possibilité de recourir à l'intervention d'un avocat par partie et (b) qu'elles ont eu communication préalable des présentes afin qu'elles soient à même de solliciter les conseils de praticiens et d'apprécier l'étendue de leurs obligations.

ARTICLE 8 : FRAIS

Chaque Partie supportera les frais, droits et honoraires de ses propres conseils, à l'exception de ceux consécutifs à la modification des statuts de la Société, qui seront à la charge exclusive de celle-ci.

ARTICLE 9 : LOI APPLICABLE -- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent Acte est soumis à la loi française.

Tout différend survenant entre les Parties à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution des présentes ou de leurs suites sera porté devant les juridictions compétentes.

ARTICLE 10 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

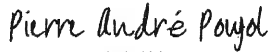
Les Signataires sont convenus de signer électroniquement l'Acte conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par le biais du service DocuSign.

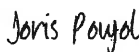
Dans ce cadre, les Signataires, chacun pour ce qui le concerne :

- reconnaissent que l'Acte, signé électroniquement au moyen d'un procédé de signature électronique avancée au sens du Règlement européen n° 910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, constituent un original dans sa version électronique sous format Pdf ;
- reconnaissent expressément que les présentes ont la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil et qu'ils pourront leur être valablement opposées ;
- s'engagent à conserver les présentes dans des conditions de nature à en garantir leur confidentialité et leur intégrité ;
- s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments de l'Acte sur le fondement de leur nature électronique ;
- reconnaissent et acceptent que les données d'horodatage qui permettent de certifier la date et le lieu de signature de l'Acte, leurs sont opposables et font foi entre eux ;

- sont informées et acceptent que seules les données horodatées constituent la date et le lieu de signature de l'Acte ; et
- acceptent que soient produits, à titre de preuve tous les éléments d'identification qui ont été utilisées pour les besoins de la signature électronique de l'Acte, notamment le certificat de signature électronique attaché aux présentes.

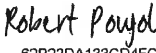
Le 31 juillet 2025

DocuSigned by:

B5D3BC1AD2084AA...
Monsieur Pierre André Poujol
Cédant

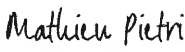
DocuSigned by:

62B39FFD0BD14DE...
Monsieur Joris Poujol
Cédant

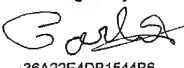
DocuSigned by:

1F2A9C0C8A2D42E...
Madame Anne Poujol
Cédant

Signé par :

62B23DA133CD4FC...
Monsieur Robert Poujol
Cédant

Bon pour acceptation des fonctions de gérant

Signé par :

446A1E393E5F45A...
Monsieur Mathieu Pietri¹
Cessionnaire

DocuSigned by:

36A22E4DB1544B8...
Madame Christine Carlo
Cessionnaire

DocuSigned by:

B5D3BC1AD2084AA...
La société 4 Bis rue Droite
Société
Monsieur Pierre André Poujol

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
AIX EN PROVENCE
Le 26/08/2025 Dossier 2025 00018864, référence 1324P61 2025 A 03923
Enregistrement : 2964 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Deux mille neuf cent soixante-quatre Euros
Montant reçu : Deux mille neuf cent soixante-quatre Euros

¹ Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour acceptation des fonctions de gérant ».

