

L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.

ACTE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES

CONTENANT CONVENTION DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1/ **Madame Sylvie ROGALLE**
Née le 29/09/1968 à Perpignan (34)
Demeurant 11 rue Abbé Oliva 66320 Marquixanes

Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité
- 2/ **Mademoiselle Maeva ROGALLE**
Née le 11/06/1998 à Perpignan (34)
Demeurant 1 Rond-Point Carlo Schmid Résidence Les Jardins Catalans
66000 PERPIGNAN

Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité
- 2/ **Monsieur Quentin ROGALLE**
Née le 7/09/1996 à Perpignan (34)
Demeurant 11 rue Abbé Oliva 66320 Marquixanes

Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité
- 4/ **Mademoiselle Anaïs ROGALLE**
Née le 31/10/2003 à Perpignan (34)
Demeurant 11 rue Abbé Oliva 66 320 Marquixanes

Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité

Ci-après dénommé(e) indifféremment "les cédants" pris ensemble et "le cédant" pris séparément ;

ET

La société MAPISIAL

Société par Actions Simplifiée au capital de 451 000 euros
Siège social : Domaine de Saint Paul 34 370 MAUREILHAN
RCS de BEZIERS n° 810 369 314 et représentée par son Président M. Matthieu CHARNELET

Ci-après dénommé(e) "le cessionnaire"

La société **A NOSTRA CASA SARL**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.000 Euros ayant son siège social sis à 66100 PERPIGNAN – 5 Place de la Sardane immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN sous le numéro 752 131 441 R.C.S. PERPIGNAN représentée par son Gérant en exercice, Madame Sylvie ROGALLE dûment habilitée aux fins des présentes conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts

Ci-après dénommée « la société »

EXPOSE PREALABLE

I - LA SOCIETE DONT LES TITRES SONT CEDES

A - CARACTERISTIQUES

➤ Forme sociale

La société a été constituée sous forme de SARL aux termes des statuts en date du 30/05/2012 à Perpignan, enregistrés le 06/06/2012.

Elle est immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le n° 752 131 441 R.C.S. PERPIGNAN.

➤ Dénomination sociale

A NOSTRA CASA SARL

➤ Capital social

Le capital social s'élève à 5 000 €. Il est entièrement libéré et est composé de 100 parts, numérotées de 1 à 100, réparties ainsi qu'il suit :

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| - Sylvie ROGALLE : | 70 parts, numérotées de 1 à 70 |
| - Maeva ROGALLE : | 10 parts, numérotées de 71 à 80 |
| - Quentin ROGALLE : | 10 parts, numérotées de 81 à 90 |
| - Anaïs ROGALLE : | 10 parts, numérotées de 91 à 100 |

➤ Siège social

Le siège social est fixé à 5 place de la Sardane 66100 PERPIGNAN

➤ Objet social

La société a pour objet :

- Prestations de services d'aide à la personne
- Activités qui concernent directement et exclusivement à coordonner et délivrer des services à la personne
- Assistance aux personnes âgées ou autres personnes qui ont besoin d'une aide personnelle à domicile (à l'exception d'acte de soin relevant d'actes médicaux)
- Assistance aux personnes handicapées
- Garde malade (à l'exclusion des la dispense de soins)
- Aide à la mobilité et transport de personnes ayant des difficultés de déplacement lorsque cette activité est incluse dans une offre de services d'assistance à domicile
- Préparation des repas à domicile, y compris le temps passé aux commissions
- Maintenance, entretien et vigilance temporaire, sur place, de la résidence principale et secondaire
- Prestations de conduite du véhicule personnel des personnes dépendantes à la condition que cette prestation soit comprise dans une offre de services comprenant un ensemble d'activité effectuées à domicile
- Assistance administrative à domicile
- Service à la famille : garde d'enfants à domicile, accompagnement dans les déplacements, cours à domicile
- Assistance aux personnes âgées, dépendantes, handicapées : Aide et accompagnement des familles fragilisées

- Services de la vie quotidienne : entretien de la maison et travaux ménagers, petits travaux de bricolage et de jardinage

Toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.

La participation de la société, par tous les moyens, à toutes les entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou de droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location-gérance.

➤ **Durée de la société**

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation.

➤ **Date de clôture de l'exercice : 31 décembre**

B - GESTION- ADMINISTRATION

Gérant :

Sylvie ROGALLE
Née le 29/09/1968 à Perpignan (34)
Demeurant 11 rue Abbé Oliva 66 230 Marquixanes

Comptable :

Cabinet Maillach & Associés - 2 Bd Kennedy 66 000 PERPIGNAN

C - DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX CESSIONS DE TITRES

« ARTICLE 14 – CESSION – TRANSMISSION – LOCATION DES PARTS SOCIALES

I – Cessions

1 – Forme de la cession

La transmission des parts s'opère par un acte authentique ou sous seing privé. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes de l'article 1690 du Code civil. Toutefois, la signification peut 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.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe du Tribunal de commerce, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

2 – Agrément des cessions

Les parts sociales ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, quelle que soit la qualité du cessionnaire qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales ».

Le présent acte de cessions concernant tous les associés de la SOCIETE A NOSTRA CASA SARL ces derniers agréent le Cessionnaire en vue des cessions de parts sociales, objet des présentes.

II - L'ACTIVITE DE LA SOCIETE DONT LES TITRES SONT PRESENTEMENT CEDES

A - DESIGNATION

Activité exercée : Services à la personne exclusif, assistance aux personnes âgées ou aux autres personnes, assistance aux personnes handicapées, garde malade, aide à la mobilité et transport de personnes, prestation de conduite du véhicule personnel des personnes dépendantes, activités qui concourent directement et exclusivement à coordonner et délivrer des services à la personne.

Identification INSEE : 75213144100038

Code APE : 8810A – AIDE A DOMICILE

Adresse de l'établissement : 5 PLACE DE LA SARDANE – 66 100, PERPIGNAN

B - ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS

Le fonds a été créé.

C - DECLARATIONS CONCERNANT L'EXPLOITATION DU FONDS

- **Liste des salariés :**

L'entreprise comprend 29 salariés dont la liste est annexée aux présentes, avec leur contrat de travail et les 3 derniers bulletins de paie.

Est annexé la liste des salariés actualisée au 1er août 2025, laquelle a été transmise au Cessionnaire qui le reconnaît expressément.

- **Liste et conditions des contrats en cours**

Contrat de prêts :

NEANT

Contrat de crédit baux :

NEANT

- **Etat des inscriptions grevant le fonds**

Les Cédants déclarent que le fonds est grevé de l'inscription suivante :

Inscription du 25 février 2022 Numéro 416

Montant de la créance	23.015,00 Euros
Au profit de :	TOYOTA France FINANCEMENT 36 Boulevard de la République VAUCRESSON 92423
Biens nantis	Véhicule de marque : TOYOTA – N° de série : NMTK33BX80R167813 – Immatriculation : GÉ- 263-GL

Madame Sylvie ROGALLE, es-qualité, déclare que le véhicule TOYOTA a été cédé à la société A NOSTRA CASA SARL au prix de 17.500 Euros au mois de février 2025.

Il en résulte que l'inscription de crédit-bail mobilier susvisée est devenue sans objet.

- **Bail commercial**

Est annexé aux présente le bail commercial en cours concernant les locaux sis 5 place de la Sardane 66100 PERPIGNAN.

- **Chiffre d'affaires et résultats commerciaux des 3 derniers exercices**

31/12/2024 : Chiffre d'affaires de 665 716 € et résultat d'exploitation de 8 480 €

31/12/2023 : Chiffre d'affaires de 614 974 € et résultat d'exploitation de 6 812 €

31/12/2022 : Chiffre d'affaires 541 788 € et résultat d'exploitation de 28 989€.

III - LES TITRES CEDES

A - ORIGINE DE PROPRIETE DES TITRES CEDES

Pour Madame Sylvie ROGALLE : 70 parts souscrites lors de la constitution de la société à la valeur nominale de 50 € la part sociale.

Pour Mme Anaïs ROGALLE : 10 parts sociales achetées le 01/11/2021 à Mme Sylvie ROGALLE pour un prix de 50 € la part soit 500 € pour les 10 parts sociales.

Pour Mme Maeva ROGALLE : 10 parts sociales achetées le 01/11/2021 à Mme Patricia PINOS pour un prix de 50 € la part soit 500 € pour les 10 parts sociales.

Pour M. Quentin ROGALLE : 10 parts sociales achetées le 01/11/2021 à Mme Patricia PINOS pour un prix de 50 € la part soit 500 € pour les 10 parts sociales.

B - DISPONIBILITE DES TITRES CEDES

Les Cédants déclarent que les titres ne font l'objet d'aucune saisie ni aucun nantissement.

IV - COMMUNE INTENTION DES PARTIES

La société MAPISIAL s'étant déclarée intéressée par le rachat des titres de la A NOSTRA CASA SARL afin de prendre le contrôle de cette dernière.

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 10 juillet 2025, Madame Sylvie ROGALLE, Mademoiselle Maëva ROGALLE, Monsieur Quentin ROGALLE et Mademoiselle Anaïs ROGALLE se sont engagés auprès de la société MAPISIAL à céder l'intégralité des parts sociales leur appartenant dans la Société A NOSTRA CASA SARL (ci-après le « **Protocole** ») sous la réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

« Conditions suspensives

Les parties subordonnent expressément l'échange de leur consentement, nécessaire à la formation du contrat de vente projeté, aux conditions suspensives ci-après :

➤ **Obtention d'un prêt d'un montant de 250 000 € au taux du marché.**

Le Cessionnaire s'engage à contacter si nécessaire au minimum trois établissements bancaires à cette fin.

➤ **Absence d'inscription de privilège ou nantissement sur le fonds de commerce et ses actifs**

Dans le cas où il apparaît des inscriptions sur ledit fonds de commerce et ses actifs, le Cédant s'engage et s'oblige irrévocablement à procéder et à faire procéder à la mainlevée des inscriptions dans le délai de trente jours de la réitération ».

Aux termes du Protocole susvisé, la date de réalisation des conditions suspensives a été fixée au plus tard le 15 août 2025, cette date ayant été prorogée au 27 août 2025 par signature d'un avenant audit Protocole en date du 15 août 2025.

Les Parties constatent la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives visées au Protocole en date du 10 juillet 2025 tel que rappelé ci-après et procèdent ce jour à la signature du présent Acte de cessions :

➤ **Obtention d'un prêt d'un montant de 250 000 € au taux du marché.**

Le Cessionnaire produit une copie du contrat de prêt consenti par la banque CREDIT COOPERATIF n°192200C signé le 11 août 2025 portant sur un montant de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000€) au taux effectif global de 3,99% (Annexe : Contrat de prêt).

➤ **Absence d'inscription de privilège ou nantissement sur le fonds de commerce et ses actifs**

Un état des inscriptions et privilèges requis sur le chef de la société A NOSTRA CASA SARL en date du 11 août 2025 est annexé aux présentes (Annexe : Etat des inscriptions et privilèges).

Cet état fait apparaître l'inscription suivante :

Inscription du 25 février 2022 Numéro 416

Montant de la créance	23.015,00 Euros
Au profit de :	TOYOTA France FINANCEMENT 36 Boulevard de la République VAUCRESSON 92423
Biens nantis	Véhicule de marque : TOYOTA – N° de série : NMTK33BX80R167813 – Immatriculation : GE- 263-GL

Le Cédant déclare avoir pris connaissance de l'existence de l'inscription susvisée relative à un véhicule ayant été cédé à la société A NOSTRA CASA SARL au mois de février 2025, de sorte que ladite inscription est sans objet.

Le Cédant déclare ainsi faire son affaire personnelle de la levée de ladite inscription et entend poursuivre la réalisation des cessions, objet des présentes.

Il est rappelé que toutes les énonciations ci-dessus sont certifiées exactes et sincères par le cédant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de mandataire social.

Les parties sont convenues de ne pas faire réaliser d'audit préalable de la société, le Cessionnaire estimant avoir été suffisamment informé par les documents communiqués au cours des négociations avec l'entreprise comprenant notamment :

- Un extrait Kbis et les statuts à jour de la Société ;
- Les comptes annuels et les liasses fiscales au titre des exercices clos le 31 décembre 2024, le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022 ;
- La copie des contrats de travail et bulletins de salaire des trois derniers mois ;
- L'arrêté d'autorisation n°5195/2016 en date du 07 septembre 2016 portant agrément pour une durée de quinze ans ;
- La dernière évaluation externe en date de décembre 2018 ;
- Les dates d'échéances pour la présentation au Département la prochaine évaluation HAS (2^{ème} semestre 2025) ;
- Le bail commercial conclu par la Société.

Le Cessionnaire déclare au surplus être un professionnel avisé dans le secteur d'activité de la Société.

Le consentement du Cessionnaire et le prix des titres cédés ont été déterminés en considération des déclarations, garanties et conventions suivantes :

DECLARATIONS

A - CAPACITE

LES CEDANTS déclarent et certifient ce qui suit :

- être nés et célibataires comme indiqué en tête des présentes,
- résider habituellement en France, jouir de tous ses droits civils et ne faire l'objet d'aucune décision de justice restrictive de sa capacité,
- ne pas être et n'avoir jamais été, non plus que la société dont les parts sont présentement cédées, en état de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire ou de cessation de paiements, ni de faillite personnelle,
- ne pas être susceptible, actuellement ou ultérieurement, non plus que la société dont les parts sont présentement cédées, et n'avoir jamais été l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation ou la saisie totale des biens dont il est propriétaire
- avoir été informé que la cession de ses parts est susceptible de remettre en cause les avantages fiscaux dont il a pu bénéficier au titre de leur souscription ou de leur détention. Le Cédant qui également gérant de la société déclare :
- Avoir informé l'ensemble des salariés du projet des présentes cessions conformément à l'article L. 23-10-1 du Code de commerce
- Que tous les salariés lui ont répondu aux termes des courriers de renonciation (Annexe : Courriers de renonciation) expressément ne pas souhaiter faire d'offre de reprise de sorte que ce droit d'information peut être considéré comme purgé. Elle s'en porte fort et relèvera indemne le Cédant en cas de réclamation ultérieure sur ce point.

Le **CESSIONNAIRE** déclare et certifie ce qui suit :

- Ne pas être en cessation de paiement ni ne faire l'objet d'aucune procédure de sauvegarde ou redressement judiciaire.

B - PARTS DE LA SOCIETE

Les Cédants reconnaissent avoir été avisés par le rédacteur des présentes, de l'obligation de déclarer avec l'ensemble de leurs revenus, la plus-value imposable résultant des présentes cessions sauf à faire valoir un cas d'exonération.

Toutes les parts de la société sont librement négociables et librement cessibles, sous réserve des clauses statutaires en matière d'agrément (cf. statuts ci-annexés).

Les parts sont libres de toute restriction, sûreté, nantissement, saisie opposition ou empêchement quelconque.

Il n'existe aucun pacte d'associé ou engagement de cette nature comportant une restriction quelconque à la libre cessibilité des titres.

C - COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels (bilan, comptes de résultats et annexes) de la société arrêtés au 31/12/2024 ont été établis conformément aux principes comptables en vigueur. Ces comptes sont annexés à la présente convention (Annexe : Liasse fiscale).

Les différents livres et documents comptables requis par la réglementation en vigueur ont été régulièrement tenus. Ils reflètent la situation exacte et à jour des deux sociétés.

La société est valablement propriétaire légitime, sans contestation, restriction, ni réserve quelconque, de tous les éléments d'actif figurant à leur bilan arrêté au 31/12/24, qu'ils soient meubles ou immeubles, corporels ou incorporels.

➤ **Bail**

Est annexé aux présente le bail commercial en cours concernant les locaux sis 5 place de la Sardane 66100 PERPIGNAN.

➤ **Fonds de commerce**

La société est actuellement propriétaire de son fonds de commerce.

➤ **Moyens d'exploitation**

La société est propriétaire du matériel, des installations et des équipements figurant au bilan arrêté au 31/12/24 lesquels sont en état normal d'utilisation, d'entretien et de réparation, et sont utilisables dans le cadre de l'activité sociale, au regard des prescriptions légales ou réglementaires qui leur sont applicables en matière notamment d'hygiène, sécurité, et d'environnement.

A la connaissance du cédant, aucune décision ou mesure administrative ne remet en cause, **à ce jour**, cette libre utilisation pour les douze mois à venir, ni n'impose, dans ce délai, leur mise à une norme qu'ils ne respecteraient pas.

Le Cessionnaire déclare être parfaitement informé de la nécessité pour la Société d'obtenir le renouvellement des agréments indispensables à son activité et déclare en faire son affaire personnelle.

➤ **Comptes bancaires**

La société dispose d'un compte bancaire ouvert au nom de la société :

- Un compte courant auprès de la banque CREDIT AGRICOLE SUD MEDITERRANEE.

Le Cédant a communiqué au Cessionnaire l'intégralité des relevés de compte de la société depuis la clôture du dernier bilan au 31/12/2024, ce que reconnaît expressément le Cessionnaire.

➤ **Suretés**

Les éléments actifs mobiliers ne font l'objet à ce jour, d'aucun gage ou nantissement, et les actifs immobilisés ne sont grevés à ce jour, d'aucune hypothèque, servitude ou droit quelconque au profit des tiers.

Un état délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de PERPIGNAN est annexé aux présentes.

La société n'a donné jusqu'à ce jour aucune garantie, aucune caution ou aucun aval pour l'exécution d'engagements contractés soit par des tiers, soit par la société.

➤ **Engagement hors bilan**

Il n'existe à ce jour aucun engagement hors-bilan.

➤ **Contrats en cours**

Les cessions des parts n'auront aucune incidence directe sur les contrats existant entre la société et des tiers, et il n'existe aucun contrat, auquel la société est partie, prévoyant une résiliation anticipée en cas de changement de majorité au sein des assemblées d'associés ou en cas de modification dans la composition des organes de direction de la société.

➤ **Agrément**

Est annexé l'Arrêté n°5195/2016 portant autorisation du service d'aide et d'accompagnement à domicile géré par la société NOSTRA CASA SARL délivré par le Conseil départemental.

Selon l'arrêté 14785/2024 annexé aux présentes ; cette autorisation doit faire l'objet d'une évaluation au second semestre 2025.

Le Cédant déclare avoir communiqué au Cessionnaire l'intégralité des courriers et emails officiels reçus de la part de la Direction de l'Autonomie du département des Pyrénées Orientales.

Le Cessionnaire rappelle être un professionnel avisé dans le secteur d'activité de la Société dont les titres sont cédés et, à ce titre, faire son affaire personnelle de l'ensemble des démarches administratives et de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires.

➤ **Polices d'assurances**

La société est convenablement et suffisamment assurée.

➤ **Contrats de travail**

Aucun contrat de travail ou avantage particulier n'a été consenti par la société à l'un de ses dirigeants et il n'existe pas de contrat de travail consenti par ladite société au profit d'un salarié contenant des clauses plus favorables, notamment en matière d'indemnité de licenciement, que celles prévues dans la convention collective applicable.

➤ **Litiges**

La société n'est à ce jour, partie soit en demande, soit en défense, à aucun procès, contentieux, litige, ni à aucun arbitrage. A la connaissance du **CEDANT**, aucune procédure, aucune action ou aucune réclamation de quelque nature que ce soit, n'est sur le point d'être entamée, soit par la société, soit contre la société ou contre une personne dont les agissements seraient susceptibles d'engager la responsabilité de la société.

➤ **Réglementation sociale**

La société s'est toujours conformée, jusqu'à ce jour, à la réglementation sociale et sont à jour dans le règlement de l'ensemble de leurs cotisations à l'égard de la sécurité sociale, des allocations familiales et des différents organismes de retraite et de chômage.

➤ **Réglementation fiscale**

La société est toujours conformée jusqu'à ce jour, à la réglementation fiscale, et est à jour des paiements d'impôts directs ou indirects ; il n'existe, à ce jour, aucune réclamation, demande de renseignement ou contestation de la part des autorités fiscales.

Les cessions ne remettent pas en cause une option fiscale retenue par la société.

La société ne fait pas partie d'un groupe intégré.

➤ **Réglementations économiques**

La société s'est conformée aux réglementations économiques tant françaises qu'européennes, notamment en matière de concurrence, et elles ne font l'objet d'aucune action, procédure ou réclamation de la part des administrations ou autorités compétentes.

➤ **Hygiène - sécurité et environnement**

La société n'est pas en infraction avec les règles tant françaises qu'européennes, applicables à leurs activités en matière de construction et d'environnement et notamment pour le traitement des métaux et des rejets et déchets de toute nature.

CONVENTION ENTRE LES PARTIES

1. CESSIONS DE TITRES

1. Par les présentes, Madame Sylvie ROGALLE soussignée, vend, sous les garanties ordinaires et de droit, au Cessionnaire qui accepte la totalité de ses titres dans la société, soit SOIXANTE DIX (70) parts sociales numérotées de 1 à 70.
2. Par les présentes, Mme Maëva ROGALLE soussignée, vend, sous les garanties ordinaires et de droit, au Cessionnaire qui accepte la totalité de ses titres dans la société, soit à ce jour DIX (10) parts sociales numérotées de 71 à 80
3. Par les présentes, M. Quentin ROGALLE soussigné, vend, sous les garanties ordinaires et de droit, au Cessionnaire qui accepte la totalité de ses titres dans la société, soit à ce jour DIX (10) parts sociales numérotées de 81 à 90.
4. Par les présentes, Mme Anaïs ROGALLE soussignée, vend, sous les garanties ordinaires et de droit au Cessionnaire qui accepte la totalité de ses titres dans la société, soit à ce jour DIX (10) parts sociales numérotées de 91 à 100.

2. TRANSFERT DE PROPRIETE – JOUISSANCE

Cessions de parts sociales

Le Cessionnaire sera propriétaire et aura la jouissance des parts cédées **de ce jour 27/08/2025**.

Il jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé.

Il participera et contribuera aux résultats sociaux à proportion des droits attachés aux titres cédés à compter de la même date, notamment sur la totalité des résultats de l'année en cours, sauf convention contraire.

Les Parties sont néanmoins expressément convenues que la constatation d'un bénéfice supérieur ou égal à la somme de 17.000 Euros lors de l'approbation des comptes de la société A NOSTRA CASA SARL au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2025 rend exigible au plus tard au jour de l'assemblée générale ordinaire portant sur ladite approbation le versement au profit de Madame Sylvie

ROGALLE d'une prime supplémentaire sur objectif de 5.000 Euros bruts en sa qualité de salariée à compter de ce jour.

3. PRIX

Prix ferme et définitif

Les présentes cessions sont consenties et acceptées moyennant le prix de 3 000 € (trois mille euros) par titre, soit au total :

- 210 000 € (DEUX CENT DIX MILLE euros) pour les 70 titres cédés par Mme Sylvie ROGALLE ;
- 30 000 € (TRENTÉ MILLE euros) pour les 10 titres cédés par Mme Maeva ROGALLE ;
- 30 000 € (TRENTÉ MILLE euros) pour les 10 titres cédés par M. Quentin ROGALLE ;
- 30 000 € (TRENTÉ MILLE euros) pour les 10 titres cédés par Mme Anaïs ROGALLE.

SOIT UN PRIX TOTAL DE 300 000 € (TROIS CENT MILLE EUROS) pour 100 % des titres de la société A NOSTRA CASA SARL.

Les parties conviennent d'un commun accord que le prix ainsi fixé est ferme et définitif et ne sera en conséquence susceptible d'aucune actualisation ni révision en plus ou en moins.

Une situation comptable sous forme de bilan sera établie aux fins de garantie d'Actif/Passif mais ne modifiera pas le prix de cession des parts.

4. PAIEMENT DU PRIX

Conditions de paiement

1/ Conformément aux stipulations du Protocole en date du 10 juillet 2025, le Cessionnaire règle au Cédant au jour de la signature des présentes la somme de DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270.000€) en règlement d'une fraction du prix de cession de la manière suivante :

- A concurrence de la somme de VINGT MILLE EUROS (20.000€) provenant de deniers personnels sur le compte bancaire de Madame Sylvie ROGALLE dont le numéro IBAN est le FR76 1710 6000 1516 6079 8800 008 ;
- A concurrence de la somme de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000€) provenant du prêt bancaire ci-avant exposé consenti par le CREDIT COOPERATIF N° 192200C sur le compte bancaire de Madame Sylvie ROGALLE dont le numéro IBAN est le FR76 1710 6000 1516 6079 8800 008 ;
- A concurrence de la somme de TRENTÉ MILLE EUROS (30.000€) provenant du prêt bancaire ci-avant exposé consenti par le CREDIT COOPERATIF N° 192200C sur le compte bancaire de Mademoiselle Maëva ROGALLE dont le numéro IBAN est le FR76 1005 7194 0700 0989 2890 355 ;
- A concurrence de la somme de TRENTÉ MILLE EUROS (30.000€) provenant du prêt bancaire ci-avant exposé consenti par le CREDIT COOPERATIF N° 192200C sur le compte bancaire de Monsieur Quentin ROGALLE dont le numéro IBAN est le FR76 1005 7194 0700 0989 2880 267 ;
- A concurrence de la somme de TRENTÉ MILLE EUROS (30.000€) provenant du prêt bancaire ci-avant exposé consenti par le CREDIT COOPERATIF N° 192200C sur le compte bancaire de Mademoiselle Anaïs ROGALLE dont le numéro IBAN est le FR76 1005 7194 0700 0989 2900 346.

2/ Le solde du prix de cession, soit la somme de 30 000 € (trente mille euros) a été payé comptant sur le compte CARPA de Me Samuel TALLON, avocat du Cessionnaire, correspondant à l'engagement consenti par Madame Sylvie ROGALLE au titre de la Garantie d'actif/passif à prélever sur le prix de cession de Mme Sylvie ROGALLE selon les conditions fixées à l'article 8 ci-dessous.

5. COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Le cédant déclare qu'il ne détient plus de compte courant d'associé.

6. ENGAGEMENT DE DEMISSION DE LA GERANCE

Mme Sylvie ROGALLE donne ce jour sa démission de son mandat de gérance.

7. GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

7.1 Garantie

Le Cédant garantit la sincérité et la vérité de l'ensemble des déclarations figurant en pages 7 à 10 du présent acte de cessions.

Le Cédant ne fait aucune autre déclaration, explicite ou implicite, que celles qui figurent en pages 6 à 8 du présent acte de cessions et le Cessionnaire reconnaît que le Cédant ne pourra être tenu responsable qu'en vertu des termes du présent Article 8.

Le Cessionnaire reconnaît en outre que le Cédant ne fait aucune déclaration et n'accorde aucune garantie en ce qui concerne l'exhaustivité des informations communiquées, la poursuite des contrats ou les prévisions relatives à la Société dont les titres sont cédés.

Sous réserve des termes du présent acte de cessions, les déclarations et garanties contenues en pages 6 à 8 du présent acte de cessions seront exacts lors de l'acquisition des titres par le Cessionnaire au jour de la signature des présentes.

De son côté, le Cessionnaire certifie et garantit qu'il n'a connaissance d'aucun fait ou circonstance dont la révélation rendrait trompeuse tout ou partie des déclarations contenues dans le présent acte de cessions ou qui justifierait, dès à présent, la mise en œuvre du présent engagement d'indemnisation.

7.2 Indemnisation

Le Cédant pris en la personne de Madame Sylvie ROGALLE s'engage à indemniser (l'« Indemnisation ») la Société des préjudices subis par elle et résultant du manque de sincérité et de vérité, dont la cause ou l'origine est antérieure à la date de signature des présentes et venant modifier le montant des capitaux propres au 31 Décembre 2024 et/ou l'une quelconque des déclarations figurant en pages 7 à 10 du présent acte de cessions.

L'indemnité (ci-après, l'« Indemnité ») qui serait éventuellement due par le Cédant à la Société au titre d'un préjudice, sera calculée sous les réserves et dans les limites stipulées aux Articles 7.1 à 7.7.

A toutes fins utiles et dans les limites de ce qui est précisé aux articles suivants, il est précisé que les conséquences financières d'un Préjudice seront appréciées à « l'euro l'euro », sans application d'un quelconque multiple ou de toute autre référence à quelque formule que ce soit ayant servi ou pouvant servir à la valorisation de la Société.

7.3 Calcul du Préjudice – Montant de l'Indemnité

7.3.1 Exclusions et limitations

Le Cessionnaire mettra en œuvre tous efforts raisonnables afin d'atténuer le montant de tout impact susceptible de résulter en un Préjudice.

Pour le calcul du montant de l'Indemnité due en application de l'Article 7.2, tout Préjudice est calculé sur une base nette d'impôt et sera diminué :

- (i) des reprises totales ou partielles de provisions inscrites dans les Etats Financiers et constatées au jour de l'exigibilité de l'Indemnité, étant précisé que toute provision devenue partiellement ou totalement sans objet devra faire l'objet d'une reprise,
- (ii) de toutes sommes recouvrées en vertu d'une créance qui aurait été passée en pertes,
- (iii) de toutes sommes reçues ou à recevoir d'un tiers, et en particulier d'une compagnie d'assurance, au titre d'un dommage indemnisable en vertu des présentes,
- (iv) du montant total de toute économie d'impôt effectivement réalisée par la Société du fait de la déduction des pertes couvertes par l'Indemnité prévue à la présente convention ;

Ainsi, seule la perte effectivement supportée par la Société sera prise en compte.

Il est également précisé que :

(v) la présente garantie :

- ne pourra se traduire par une double Indemnisation au titre d'un même fait ou événement, même si ledit fait ou événement est couvert par plusieurs déclarations et garanties ;
- ne pourra se traduire par la prise en compte d'une Indemnisation dans le Bilan de Cession.

(vi) le Cédant ne pourra être tenu de verser l'Indemnité au titre :

- des revalorisations et dépréciations d'actifs immobilisés que le Cessionnaire ou la Société estimerait devoir pratiquer,
- des préjudices résultant de changements jurisprudentiels, législatifs ou réglementaires, ou concernant la doctrine administrative, postérieurs à la date des présentes, même si l'entrée en vigueur de ces changements a un effet rétroactif par rapport à la date des présentes,

- des changements de méthodes comptables opérés postérieurement à la signature des présentes.
- (vii) ne constitueront pas un Préjudice susceptible de donner lieu à Indemnité, les redressements ou rappels effectués par les administrations fiscales, douanières ou sociales ne correspondant qu'à un décalage dans le temps d'un exercice sur un autre du paiement de tous impôts, charges ou taxes, notamment du fait de l'application du principe des corrections symétriques ; de même, il ne sera pas tenu compte des rappels de TVA susceptibles d'être répercutés sur les tiers et effectivement recouvrés, sauf en ce qui concerne les pénalités, intérêts de retard et indemnités y afférents ;
- (viii) les sommes garanties seront retenues pour leur montant, taxes comprises, sauf lorsque la TVA facturée est récupérable par la Société ;
- (ix) La Société ne pourra demander au Cédant de l'indemniser au titre du présent acte de cessions qu'après avoir épuisé ses recours contre les tiers éventuels, notamment au titre des assurances dont elle sera le bénéficiaire ;
- (x) sera exclu de l'Indemnité revenant à la Société toute éventuelle diminution ou perte des déficits fiscaux reportables ou des moins-values à long terme de la Société ;

En tant que de besoin, il est rappelé que le Cédant ne garantit pas :

- que la valeur comptable des immobilisations figurant dans les Etats Financiers est égale à la valeur réelle desdites immobilisations ;
- tout Préjudice lié aux conditions de réalisation, de fonctionnement et d'utilisation d'un forage.

7.3.2 Franchise et seuil de déclenchement

La Société ne sera indemnisée aux termes des présentes que si le montant cumulé des réclamations individuelles du Cessionnaire (telles que calculées après application des stipulations de l'Article 8.3.1 ci-dessus et du paragraphe qui précède) dépasse le seuil de TROIS MILLE EUROS (3.000€) par exercice social, lequel constitue une franchise et un seuil de déclenchement permettant l'Indemnisation prévue au titre du présent acte de cessions.

7.3.3 Plafond

Le montant des sommes que le Cédant pourra être amené à verser à la Société en une ou plusieurs fois, ne pourra dépasser, en tout état de cause, une somme équivalente à TRENTE MILLE EUROS (30.000€).

7.4 Information – Mise en œuvre de la garantie

Les principes suivants d'information s'appliqueront en cas de survenance ou de révélation de circonstances susceptibles de mettre en œuvre le présent engagement d'Indemnisation.

- 7.4.1 Toute demande d'indemnisation (ci-après, une « Réclamation ») présentée par le Cessionnaire ne pourra donner lieu à mise en œuvre du présent engagement d'Indemnisation et ne sera prise en considération par le Cédant qu'à la condition que le Cédant ait été informé en temps utile de tout Préjudice et qu'il ait été mis en mesure d'y répondre ou de s'y opposer.

En conséquence, le Cessionnaire s'oblige à notifier le Cédant par mail et par lettre recommandée avec accusé de réception de la survenance de tout Préjudice et notamment :

- toute réclamation d'un Tiers ou procédure susceptible de donner lieu à la mise en jeu de l'engagement d'Indemnisation prévu au présent acte de cessions,
- toute vérification de la Société par l'administration fiscale ou un organisme quelconque pouvant exercer un droit de contrôle sur la Société.

La Réclamation devra être effectuée dans les plus brefs délais et au plus tard avant l'expiration d'un délai de trente (30) Jours ouvrables à compter :

- de la réception par la Société de la réclamation écrite, notification ou acte introductif d'instance émanant d'un Tiers, en cas de réclamation d'un Tiers,
- dans les autres cas, de la date à laquelle la Société aura eu connaissance du Préjudice.

Par exception à ce qui précède, en cas de vérification en matière fiscale, sociale ou douanière, le Cessionnaire s'oblige à informer le Cédant dans les QUINZE (15) Jours ouvrables suivants la réception de l'avis de vérification et, en tout état de cause, dans l'hypothèse où le délai imparti au Cessionnaire et/ou à la Société pour répondre est inférieur aux délais mentionnés au paragraphe ci-dessus, cette notification devra être faite dans un délai égal à la moitié de celui imparti au Cessionnaire et/ou à la Société à la condition que le délai imparti soit porté expressément à sa connaissance par les Cédants.

Dans tous les cas, la Réclamation devra être accompagnée de l'exhaustivité des éléments à la disposition du Cessionnaire et de la Société venant à l'appui de l'avis, la réclamation, la demande, la notification ou la procédure considérée.

- 7.4.2 Si la Réclamation a pour origine la réclamation d'un Tiers, les délais de trente (30) Jours ouvrables visés à l'Article 7.4.1 sont prescrits à peine de perte du droit à Indemnisation de la Société au titre des présentes.

Si la Réclamation n'a pas pour origine la réclamation d'un Tiers, le délai mentionné ci-avant est porté à 60 jours à condition que ce dépassement de délai (i) ne soit pas la conséquence de la mauvaise foi du Cessionnaire, ou qu'il (ii) ne soit pas à l'origine (a) d'une aggravation, de quelque importance qu'elle soit, du Préjudice indemnisable ou (b) de la perte d'un droit pour le Cédant.

7.5 Exercice des recours

- 7.5.1 A la suite d'une Réclamation de la part du Cessionnaire, fondée ou non sur une réclamation d'un Tiers, le Cédant pourra procéder aux investigations qu'il considère comme nécessaires.

Le Cédant disposera d'un délai de trente (30) Jours suivant la réception de chaque Réclamation pour adresser une réponse au Cessionnaire indiquant (i) s'il dispose ou non des informations nécessaires et, (ii) dans le cas visé l'Article 7.5.2 ci-dessous, de son intention d'assurer ou non la conduite de la défense des intérêts de la Société.

- 7.5.2 (a) Dans l'hypothèse où la Société se trouverait notamment confrontées à une réclamation ou impliquée dans un contentieux ou procédure de nature à entraîner, le cas échéant, la mise en jeu du présent acte de cessions, la défense de ses intérêts sera assurée dans les conditions suivantes : en application des stipulations de l'Article 7.5.1 ci-dessus, le Cédant devra indiquer (i) s'il souhaite engager, ou prendre la direction de toute procédure

ou instance ou (ii) s'il accepte que le Cessionnaire prenne l'initiative d'engager, ou prenne la direction de, toute procédure ou instance. Si le Cédant formule le souhait de prendre la direction desdites procédures ou instances, il ne pourra le faire qu'après avis conforme du Cessionnaire et en ce cas le Cessionnaire fera en sorte, et se porte fort, que (x) la Société coopère pleinement avec le Cédant et ses conseils, et (y) que la Société fournisse au Cédant et/ou à ses conseils tous documents et informations que chacun pourrait raisonnablement demander, relatifs à la demande ou réclamation du tiers et plus généralement tout document leur permettant de contester les sommes dues.

En tant que de besoin, il est précisé que le fait pour le Cédant de choisir de prendre la direction de toute procédure ou instance ne saurait être interprété comme une admission de la responsabilité du Cédant au titre du présent Article 8.

- (b) Le Cessionnaire, agissant tant en son nom personnel que pour le compte de la Société dont il se porte fort, s'interdit de composer, transiger, recourir à un arbitrage sur des questions susceptibles de mettre en cause la responsabilité du Cédant sans avoir préalablement obtenu par écrit l'accord du Cédant. La demande d'accord émanant du Cessionnaire devra préciser le délai imparti à la Société pour accepter la transaction. S'il dispose de tous les éléments nécessaires pour fonder sa décision, le Cédant disposera d'un délai de quinze (15) Jours à compter de la réception de la demande d'accord portant sur un projet de transaction (sauf délai plus court imposé par les circonstances et mentionné dans la demande d'accord adressée par le Cessionnaire), pour faire connaître son avis. Le défaut de réponse dans les délais applicables, vaudra refus de ce dernier.
- (c) La Partie qui aura la direction du procès conformément aux stipulations qui précèdent, devra veiller aux intérêts de la Société et tenir l'autre Partie régulièrement informée de l'évolution de toutes réclamations ou procédures et lui transmettre un double de toutes les pièces et correspondances échangées.
- (d) S'il a décidé de ne pas conduire la procédure dans les conditions du paragraphe (a) ci-dessus, le Cédant disposera, dès réception d'une Réclamation, du droit d'assister, à ses frais, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un conseil de son choix, à la défense ou au règlement d'un litige initié par un tiers. Le Cessionnaire fera en sorte que le Cédant ait accès aux informations et documents que ce dernier estimera utiles à sa connaissance du dossier.
- (e) En cas de non-respect par le Cessionnaire ou la Société du formalisme prévu au présent article, il devra être tenu compte à l'avantage du Cédant, pour le calcul définitif des sommes dues par ces derniers au titre du ou des Préjudice(s) concerné(s), des conséquences financières du propre préjudice subi par le Cédant du fait de ce non-respect.

En toutes hypothèses, les frais de défense seront pris en charge par la Société.

7.6 Paiement

7.6.1 Toutes sommes dues par le Cédant au titre du présent acte de cessions devront être payées de la manière suivante :

- (i) Si le Cédant ne conteste pas sa responsabilité et reconnaît que la Réclamation formulée entre dans le champ d'application du présent acte de cessions :
 - i. en l'absence de réclamation d'un Tiers, au plus tard dans un délai de trente (30) Jours à compter de l'acceptation par le Cédant d'indemniser la Société, ou

- ii. en cas de réclamation d'un Tiers, dans un délai de trente (30) Jours à compter de la date à laquelle la Société aura été obligée d'effectuer un décaissement en vertu d'une décision exécutoire rendue à l'encontre de la Société ;

Si le Cédant a contesté que la Réclamation qui lui a été faite puisse entrer dans le champ d'application de la garantie, le Cédant paiera l'Indemnité dans un délai de huit jours après qu'un jugement exécutoire ait reconnu que la Réclamation entre dans le champ d'application de la présente garantie et prononce l'exigibilité de l'Indemnité à l'encontre du Cédant à ce titre.

- 7.6.2 L'éventuelle Indemnité aura un caractère définitif et plus aucune Indemnité future ne pourra être due au titre du Préjudice ayant fait l'objet de ladite Indemnisation dès lors qu'une décision de justice ne pourra être frappée d'appel ou de réformation. Dans l'hypothèse où le Préjudice pour lequel un paiement aurait été effectué par le Cédant serait diminué après ce paiement, la Société remboursera dans un délai de huit (8) Jours au Cédant la partie des sommes payées qui excéderait le montant final dudit Préjudice.
- 7.6.3 En tout état de cause, dans le cas où des créances invoquées par des Tiers ou l'Administration, bien qu'exigibles ne seraient pas définitives, le Cédant pourra, à la condition de fournir les garanties qui seraient requises par les Tiers, exiger que la Société demande tout délai ou sursis de paiement. A défaut pour cette dernière d'obtenir de tel délai ou sursis, le Cédant sera tenu au paiement des créances exigibles, sauf son droit à remboursement dans le cas où, à la suite d'une décision définitive, la créance s'avérerait ne pas être due en tout ou partie.
- 7.6.4 Dès lors qu'il aura effectué un paiement au titre des garanties, le Cédant sera subrogé à l'égard de tous Tiers dans les droits éventuels de la Société pour laquelle une Indemnisation aura été effectuée, à hauteur du montant qu'il aura ainsi réglé. Le Cédant sera en droit de subordonner, s'il y a lieu, le paiement à la remise d'une quittance subrogative.

7.7 Durée

Les stipulations de l'Article 8 du présent acte de cession pourront être mises en œuvre :

- en ce qui concerne les dettes de nature fiscale ou sociale : jusqu'à l'expiration d'un délai de trente (30) Jours commençant à courir à compter de la date d'expiration du délai légal de la période de prescription correspondante soit jusqu'au 02 février 2029.
- en ce qui concerne toutes les autres matières : jusqu'à l'expiration d'un délai de trois (3) ans commençant à courir à compter de la date de signature des présentes.

7.8 Garantie de la garantie d'Actif et de Passif

Afin de garantir la garantie d'actif et de passif prévue ci-dessus, les Parties conviennent expressément de la mise en séquestre de 10 % du prix de cession de Mme Sylvie ROGALLE soit la somme de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) jusqu'au 31/12/2025 en contrepartie de la présence obligatoire de Mme Sylvie ROGALLE lors de la totalité de l'audit d'évaluation externe HAS qui doit être réalisé au second semestre 2025 selon le calendrier transmis par la Direction de l'Autonomie du département des Pyrénées Orientales. A défaut de présence de Mme ROGALLE pour la totalité de l'audit, cette somme sera séquestrée pendant la totalité de la durée de la garantie (3 ans).

8. DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU CEDANT

Les Cédants garantissent au Cessionnaire :

- que les titres cédés sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement ;
- qu'il n'existe aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de ceux-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies

Mme Sylvie ROGALLE déclare qu'entre la date de clôture du bilan au 31/12/2024 et jusqu'à ce jour, la gestion de la société a été assurée de manière courante, sans qu'il ait été apporté de modifications, autres qu'ordinaires, au cours normal des affaires et à la situation tant active que passive de la société.

9. DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Déclarations en ce qui concerne la société

Le Cessionnaire déclare :

- avoir parfaite connaissance des derniers bilans, comptes d'exploitation et de résultat de la société et de tous les éléments comptables, sociaux et juridiques de l'entreprise et avoir été parfaitement informé de l'importance du passif grevant la société.
- avoir vu et visité le fonds de commerce exploité par la société ainsi que l'immeuble dans lequel est exploité ce fonds.

Par conséquent, le Cessionnaire déclare avoir suffisamment d'éléments pour prendre sa décision et, de ce fait, s'engage à acquérir les titres objet des présentes en toute connaissance de cause.

Engagement du Cessionnaire :

Le cessionnaire s'engage à embaucher Mme Sylvie ROGALLE es-qualité de salarié de la société A NOSTRA CASA SARL à compter de la signature des présentes dans le cadre d'un contrat à durée déterminée de 6 mois jusqu'au 31/01/2026 pour un salaire net mensuel de 4.166,67 Euros sur ces 6 mois (salaires et indemnités comprises), cet engagement constituant un élément essentiel et déterminant du consentement de Madame Sylvie ROGALLE sans lequel elle n'aurait pas contracté

Le Cessionnaire s'engage également à verser une prime supplémentaire sur objectif de 5 000 € bruts en cas de constatation d'un bénéfice supérieur ou égal à la somme de 17.000 Euros au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2025, telle que visée ci-dessus.

Le paiement de cette prime sera exigible au plus tôt au jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle portant sur l'approbation des comptes de la société au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2025.

De convention expresse entre les Parties, le Cessionnaire s'engage à verser au Cédant au plus tard le 31 Décembre 2025 une prime de salaire net de 14.326,03 Euros afin de lui permettre d'acquérir le véhicule appartenant à la Société au même montant.

10. REMISE DE PIECES ET DOCUMENTS

La remise des documents faisant l'objet du présent article constitue une condition essentielle sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

Le Cédant remet ce jour au Cessionnaire :

- la lettre de démission de la gérance,
- Tous les documents concernant la société : comptables, juridiques, sociaux, bancaires, registres, tout document dont l'établissement est obligatoire du fait de la réglementation relative à l'activité de la société depuis sa création, ainsi que les contrats de toute nature conclus par elle à quelque titre que ce soit.
- les clés des locaux et du matériel.

11. COMPLEMENTARITE ET GLOBALITE DES ACCORDS

Les parties reconnaissent aux dispositions des présentes et à la garantie d'actif et de passif corrélative, le caractère d'un accord unique auquel elles ont entendu se soumettre et sans la globalité duquel elles n'auraient pas contracté.

Le fait qu'une clause quelconque devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne saurait cependant remettre en cause la validité de la présente convention que dans la mesure ou elle en affecterait gravement l'équilibre. En l'absence d'une telle hypothèse, le non-exercice par une partie d'un droit au titre des présentes ne pourra en aucun cas être interprété comme une renonciation tacite à ce droit.

12. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout différend relatif à la validité, à l'interprétation et à l'exécution du présent accord et à la déclaration de garantie ci-annexée est de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de PERPIGNAN, lieu du siège social de la Société.

13. FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige sauf pour les Cédants de conserver à leur charges les honoraires de leur conseil.

14. ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur demeure et siège respectifs.

15. 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 dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation.

Compte tenu de ce qui précède, les parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

16. ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare que la société A NOSTRA CASA SARL 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 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 auquel s'applique un abattement égal de 23 000 € soit : $(300\,000 - 23\,000\,€) \times 3\% = 8\,310\,€$.

Les Parties reconnaissent avoir déjà eu connaissance des annexes suivantes lors de la signature du Protocole en date du 10 juillet 2025 :

- Kbis de la SARL nostra casa sarl
- Statuts de la SARL nostra casa sarl
- Bilan au 31/12/2024
- Liste des salariés + contrats de travail + 3 derniers bulletins de paie
- Arrêtés du Conseil départemental
- Bail commercial

Sont annexés au présent acte réitératif les documents suivants :

- Liste des salariés au 01/08/2024
- Courriers de renonciation des salariés
- Contrat de prêt consenti par la banque CREDIT COOPERATIF
- Etat des nantissements et privilèges au 11 août 2025

17. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux articles 1363 et suivants du Code civil, les Parties sont expressément convenues de signer le présent contrat électroniquement, à l'aide de la technologie Certurope intégrée sur la plateforme Closd (www.closd.com). En conséquence, les Parties reconnaissent au présent contrat signé électroniquement la qualité de document original et l'admettent comme preuve au même titre qu'un écrit sur support papier.

L'an deux mille vingt-cinq
Et le 27 août

<u>LE CEDANT</u> Madame Sylvie ROGALLE Mademoiselle Maëva ROGALLE Monsieur Quentin ROGALLE Mademoiselle Anaïs ROGALLE	
<u>LE CESSIONNAIRE</u> La Société MAPISIAL Monsieur Matthieu CHARNELET, Président	

LA SOCIETE

La Société A NOSTRA CASA SARL

Madame Sylvie ROGALLE, Gérant

SALARIÉS A NOSTRA CASA AU 01/08/2025

NOM PRÉNOM	FONCTION
OLIVIER FREDERIC licence/ ex 5ans+form MSAIS	ASSISTANT DE DIRECTION
ANAIIS ROGALLE BAC STSS	ALTERNANCE Assistante de direction
DELPHINE OUSTELANDT ex 4 ans	ASSISTANTE DE VIE /FONCTION RCSAD
MAEVA ROGALLE BAC ASSP + ex+ formation RCSAD	AUXILIAIRE DE VIE / Apprentie RCSAD
CHARLENE AUCLAIR ex 6 ans formation RCSAD	ASSISTANTE DE VIE / Apprentie RCSAD
ELODIE CARRERAS formation interne + 12 ans d ex	AUXILIAIRE DE VIE / FONCTION AS
MANON JOSSE ex 2 ans + niveau BAC	ASSISTANTE DE VIE
MARIKA ADDAD- AGUADE Diplômée ADVS	AUXILIAIRE DE VIE
ARAOU CORINNE titre ADVF	ASSISTANTE DE VIE
CAROLE BOUSSAGEON ex 20 ans	ASSISTANTE DE VIE
HAMAMA REGUIEG BAC ASSP	AUXILIAIRE DE VIE
NANCY VERA-ARUS ex 4 ans	ASSISTANTE DE VIE
BEATRIZ APASA ex + Diplôme Espagnol	ASSISTANTE DE VIE
SOPHIE GERMAIN Diplôme AS	AUXILIAIRE DE VIE / FONCTION AS
MAELYS DOUAUD Diplôme AS	AUXILIAIRE DE VIE / FONCTION AS
FRANÇOISE ROGALLE/ BROTO ex 20 ans	ASSISTANTE DE VIE
GUILLAUME CANDEL CAP + ex 4 ans	ASSISTANT DE VIE
IKRAME ZERROUKI ex 4 ans	ASSISTANTE DE VIE
SANDRINE CARTEAUX ex 4 ans	ASSISTANTE DE VIE
CHRISTELLE JAMPY ex 15 ans	ASSISTANTE DE VIE
WAF AE ESSAGHROUCHENY ex 4 ans +BAC	ASSISTANTE DE VIE
EMILY VARGAS ex + Diplôme Espagnol	ASSISTANTE DE VIE
CATHY CIUTAT ex 10 ans	ASSISTANTE DE VIE
FRANÇOISE BELHANDOUZ ex 20 ans	ASSISTANTE DE VIE

IKRAM SAHNINE BAC ASSP	AUXILIAIRE DE VIE
------------------------	-------------------

Documents signés : A NOSTRA CASA SARL REITERATION_A-177145-2708.pdf

Nombre de pages du document : 115 **Signatures :** 6

Réf: A-177145-2708

Emetteur :

Samuel TALLON

samuel.tallon@stac-avocat.fr

Signé par

Matthieu Charnelet (Représentant de Mapisial)

Maëva Rogalle

Anaïs Rogalle

Quentin Rogalle

Sylvie Rogalle

(Représentant de A nostra casa sarl)
Sylvie Rogalle
A-177145-2708



27-08-2025 18:18

Document signé électroniquement, par l'application "e-Actes sous signature privée"

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
BEZIERS 2

Le 22/09/2025 Dossier 2025 00032702, référence 3404T04 2025 A 01645

Enregistrement : 8310 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Huit mille trois cent dix Euros

Montant reçu : Huit mille trois cent dix Euros