
**ACTE DE CESSION
DE PARTS SOCIALES
DE LA SOCIÉTÉ SCI 4bis4**

ENTRE

Monsieur François-Xavier LE NAIL

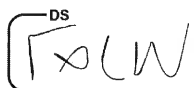
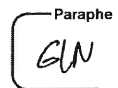
Cédant

ET

La société AGAFAC

Acquéreur

En date du 31 octobre 2025

DS

Paraphe


SOMMAIRE

EXPOSÉ.....	4
CONVENTION.....	6
ARTICLE 1^{er} - OBJET.....	6
1.1. Acquisition et cession.....	6
1.2. Capacité - pouvoirs.....	6
1.3. Déclarations concernant les Parts Cédées.....	6
1.4. Origine - propriété - jouissance.....	6
ARTICLE 2 - AGRÉMENT.....	6
ARTICLE 3 - PRIX - MODALITÉS DE PAIEMENT.....	7
3.1. Fixation du Prix de Cession.....	7
3.2. Modalités de paiement du Prix de Cession.....	7
ARTICLE 4 - INTERVENTION.....	7
4.1. Application de l'article 1424 du Code civil.....	7
4.2. Application de l'article 1832-2 du Code civil.....	7
ARTICLE 5 - COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ.....	7
ARTICLE 6 - REMISE DE DOCUMENTS	8
ARTICLE 7 - NOTIFICATION À LA SOCIÉTÉ - OPPOSABILITÉ AUX TIERS	8
ARTICLE 8 - FORMALITÉS.....	8
ARTICLE 9 - DÉCLARATIONS FISCALES	8
ARTICLE 10 - STIPULATIONS DIVERSES.....	9
ARTICLE 11 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE.....	9

DS Paraphe
FSLW GLN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. **Monsieur François-Xavier, Marie, Louis, Rogatien LE NAIL,**
Né le 13 janvier 1974 à Laval (Mayenne),
Demeurant à Houilles (78800) - 14, rue Edison,
De nationalité française,
Divorcé, non remarié et non lié par un pacte civil de solidarité,
Résident fiscal.

**Ci-après désigné le « Cédant »
D'UNE PART,**

ET

2. **La société AGAFAC,**
Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 1.982.500 euros,
Dont le siège social est situé Bâtiment H - Rue Albert Einstein 53810 Changé,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Laval sous le numéro 992 573 857,
Représentée par Monsieur Gonzague LE NAIL, Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

**Ci-après désignée l'« Acquéreur »,
D'AUTRE PART**

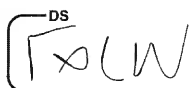
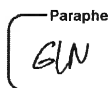
Le Cédant et l'Acquéreur sont ci-après collectivement désignés les « **Parties** », et individuellement la (ou une) « **Partie** ».

ET AVEC L'INTERVENTION DE :

3. **Monsieur Gonzague, Marie, Bertrand LE NAIL,**
Né le 29 août 1977 à Vitré (Ille-et-Vilaine),
Demeurant 54, rue de Nantes 53000 LAVAL,
De nationalité française,

Monsieur Gonzague LE NAIL agissant aux présentes uniquement pour les besoins des articles 5 et 7.

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

DS Paraphe
 

EXPOSÉ

1. La société SCI 4bis4 a été constituée sous la forme d'une société civile immobilière aux termes d'un acte authentique reçu par Maître François DELSAUX, Notaire à Tiercé (Maine-et-Loire) 4 septembre 2014, enregistré au service des impôts d'Angers le 8 septembre 2014 Bordereau 1622 case n°4.
2. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Laval depuis le 12 septembre 2014 sous le numéro 804 526 101.
3. La durée de la Société a été fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.
4. Le siège de la Société est actuellement fixé à Changé (53810) - Bâtiment H - Rue Albert Einstein.
5. La Société a pour objet, conformément à l'article 2 de ses statuts :
 - la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent.
 - l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles.
 - la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte.
 - la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination.
 - l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux.
 - l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire.
 - toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire.
 - et, généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.
6. Il résulte de l'article 6 des statuts que l'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.
7. Les gérants de la Société sont Messieurs François-Xavier LE NAIL et Gonzague LE NAIL.
8. Le capital social de la Société d'un montant de 1.000 euros est divisé en 100 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100 intégralement libérées.

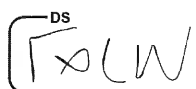
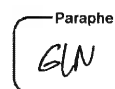
Le capital est à ce jour réparti de la manière suivante :

<u>Associés</u>	<u>Parts sociales</u>	<u>Numéros des parts sociales</u>
Monsieur François-Xavier LE NAIL	50	de 1 à 50
La société AGAFAC	49	de 51 à 99
Monsieur Gonzague LE NAIL	1	100
Total	100	

9. Il n'existe dans la Société aucun droit permettant ou susceptible de permettre à quiconque de détenir, immédiatement ou à terme, une quotité du capital et/ou des droits de vote.

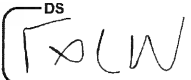
Il n'existe de même aucun titre ou droit conférant ou permettant à quiconque de bénéficier d'avantages particuliers sur les résultats de la Société ou ses bénéfices.

Il n'existe en outre aucun accord ou convention portant sur les parts sociales de la Société (notamment nantissement, gage) qui sont exemptes de tous droits qui en restreindraient la libre disposition.

DS  Paraphe 

10. La Société ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, ni d'aucune autre procédure en vue de la prévention ou du traitement des difficultés des entreprises.
11. Par ailleurs, il résulte de l'article l'article 14.2 des statuts que « *toutes mutations entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, de parts sociales sont soumises à l'agrément y compris celles au profit d'un ascendant ou descendant* ».
12. Monsieur François-Xavier LE NAIL entend céder sa participation à la société AGAFAC.
13. Que la présente cession a été agréée par décisions collectives unanimes des associés intervenues le 21 octobre 2025.
14. Il est précisé que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où le patrimoine de la société SCI 4bis4 est constitué de plusieurs unités foncières.
15. Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées et ont convenu de la présente cession de parts sociales de la Société.
16. À ce titre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

DS Paraphe
 

CONVENTION

ARTICLE 1^{er} - OBJET

1.1. Acquisition et cession

Par les présentes, Monsieur François-Xavier LE NAIL, Cédant, cède, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la société AGAFAC, Acquéreur, qui accepte, la pleine propriété de cinquante (50) parts sociales numérotées de 1 à 50, qu'il détient dans la société SCI 4bis4 (ci-après désignées les « **Parts Cédées** »).

1.2. Capacité - pouvoirs

- a) Le Cédant dispose de la capacité juridique de conclure le présent acte et ne fait l'objet d'aucune mesure de protection juridique telle que celles visées au Titre XI du Livre I^{er} du Code civil ; qu'ainsi rien dans sa capacité juridique n'est susceptible de constituer un obstacle pour conclure le présent acte, pour exécuter les obligations qui y sont stipulées et effectuer les opérations qui y sont prévues, et ce sans restriction ;
- b) L'Acquéreur est une entité valablement constituée et existant valablement selon les Lois et/ou statuts ; aucune demande de ou cause de nullité, de dissolution ou autre événement pouvant affecter son existence ; il dispose de la capacité juridique et tous les pouvoirs, et autorisations nécessaires de ses organes sociaux, pour conclure le présent acte, pour céder ou acquérir la pleine propriété de la Part Cédée, pour exécuter les obligations qui y sont stipulées et effectuer les opérations qui y sont prévues, sans qu'aucune action, procédure ou autorisation autre que celles prévues aux présentes ne soit nécessaire.
- c) En outre, l'Acquéreur ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, ni d'aucune autre procédure en vue de la prévention ou du traitement des difficultés des entreprises ni n'a jamais été dans une situation qui pourrait conduire à la mise en œuvre de telles procédures.
- d) Le présent acte, d'une part, et tous les actes, contrats et autres documents devant être signés et remis par le Cédant en exécution des présentes, d'autre part, constituent dès leur signature, un engagement contractuel valable et exécutoire tant pour le Cédant que pour l'Acquéreur.

1.3. Déclarations concernant les Parts Cédées

Les Parts Cédées sont libres de tout nantissement, sûreté, hypothèque ou autre droit réel affectant la pleine propriété ou la libre transférabilité d'un bien ou d'un droit, valablement émise et entièrement libérée.

1.4. Origine - propriété - jouissance

Les Parts Cédées constituent des biens propres du Cédant, qui les reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué lors de la constitution de la société intervenue le 4 septembre 2014.

La société AGAFAC devient l'unique propriétaire des Parts Cédées à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à cette part, sans exceptions ni réserves.

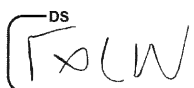
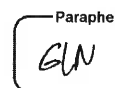
La société AGAFAC se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont son représentant déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Elle jouira à compter de cette date de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, l'Acquéreur aura seul droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur les Parts Cédées postérieurement à ce jour.

ARTICLE 2 - AGRÉMENT

Conformément aux dispositions de l'article 14.2 des statuts, la présente cession est soumise à la procédure d'agrément.

La société AGAFAC a été agréée en qualité de nouvel associé pour les Parts Cédées aux termes des décisions collectives unanimes des associés intervenues le 21 octobre 2025.

DS Paraphe
 

ARTICLE 3 - PRIX - MODALITÉS DE PAIEMENT

3.1. Fixation du Prix de Cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de sept cent quatre-vingt-dix-sept euros et quarante-six centimes d'euros (797,46 €) par part sociale, soit la somme globale de trente-neuf mille huit cent soixante-treize (39.873) euros pour les Parts Cédées (ci-après le « Prix de Cession »).

3.2. Modalités de paiement du Prix de Cession

La somme de trente-neuf mille huit cent soixante-treize (39.873) euros a été payée au Cédant, par l'Acquéreur au moyen d'un virement bancaire émis sur le compte du Cédant par l'Acquéreur préalablement à la signature des présentes, ce que Monsieur François-Xavier LE NAIL reconnaît et en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 4 - INTERVENTION

4.1. Application de l'article 1424 du Code civil

Il est rappelé que Monsieur François-Xavier LE NAIL étant célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité, l'article 1424 du Code civil n'a pas trouvé application.

4.2. Application de l'article 1832-2 du Code civil

L'Acquéreur étant une personne morale, l'article 1832-2 du Code civil n'a pas trouvé application.

ARTICLE 5 - COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ

Le Cédant cède à l'Acquéreur qui accepte la créance ci-dessous désignée dans les conditions ci-après relatées.

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

Le Cédant est inscrit dans les comptes de la Société comme détenant un compte courant d'un montant, arrêté au 15 octobre 2025, à la somme de six mille six cent cinq euros et sept centimes d'euros (6.605,07 €).

Par les présentes, le Cédant cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice à l'Acquéreur, qui accepte, le montant de sa créance contre la Société au titre du compte courant sus-énoncé, moyennant le prix forfaitaire de six mille six cent cinq euros et sept centimes d'euros (6.605,07 €)..

Le montant du compte courant d'associé s'ajoutera au prix de cession des parts sociales.

Le Cédant et l'Acquéreur conviennent ensemble que la cession du compte courant d'associé du Cédant est indivisible de la cession des parts qu'il détient.

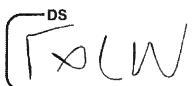
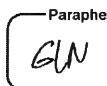
La somme de six mille six cent cinq euros et sept centimes d'euros (6.605,07 €) a été payée au Cédant, par l'Acquéreur au moyen d'un virement bancaire émis sur le compte du Cédant par l'Acquéreur préalablement à la signature des présentes, ce que Monsieur François-Xavier LE NAIL reconnaît et en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

L'Acquéreur dispose à compter de ce jour de la créance ainsi cédée. À cet effet, le Cédant subroge l'Acquéreur dans tous les droits et actions résultant de sa qualité de créancier.

Monsieur Gonzague LE NAIL est intervenu aux présentes en sa qualité de Gérant de la Société, lequel, es qualités, a déclaré conformément aux dispositions de l'article 1324 alinéa 1^{er} du Code Civil accepter la présente cession de créance en vue de son opposabilité à la Société et par conséquent dispenser les Parties de la notification.

En conséquence, la Société accepte les effets de la présente cession et s'engage à compter des présentes à ne verser de sommes au titre de l'apurement de la créance en compte courant d'associé qu'au profit de l'Acquéreur et la Société inscrit ce jour au crédit du compte courant ouvert au nom de l'Acquéreur dans les livres comptables de la Société le mouvement ci-dessus exposés.

DS Paraphe
 

ARTICLE 6 - REMISE DE DOCUMENTS

Le Cédant a remis présentement à l'Acquéreur, qui le reconnaît, 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 7 - NOTIFICATION À LA SOCIÉTÉ - OPPOSABILITÉ AUX TIERS

La présente cession sera notifiée à la Société, pour lui être transcrite, conformément à l'article 1865 du Code Civil, sur le registre spécial de transfert.

Monsieur Gonzague LE NAIL est intervenu aux présentes en sa qualité de gérant de la Société, lequel déclare, es qualités, conformément aux dispositions de l'article L. 221-14, alinéa 1 du Code de commerce, avoir reçu et accepté ce jour, au siège social, un exemplaire original du présent acte.

La cession sera opposable aux tiers après l'accomplissement de cette formalité et dépôt au greffe du Tribunal de Commerce de Laval.

ARTICLE 8 - FORMALITÉS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux de la présente cession à l'effet d'accomplir toutes formalités d'enregistrement et de dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de Laval.

ARTICLE 9 - DÉCLARATIONS FISCALES

Le Cédant déclare :

- que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts ;
- que l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est SIP DE HOUILLES - 4, rue du Dr Zamenhof CS 70501 78805 HOUILLES CEDEX ;
- que le Prix de Cession est de trente-neuf mille huit cent soixante-treize (39.873) euros en contrepartie des Parts Cédées ;
- que le capital social de la Société est divisé en cent (100) parts sociales ;
- que 50 parts sociales sont concernées par la cession objet du présent acte ;
- qu'il s'est vu attribuer les Parts Cédées en contrepartie de son apport en numéraire effectué lors de la constitution de la société intervenue le 4 septembre 2014.
- qu'il fera également mention de la plus-value imposable réalisée en vertu des présentes sur sa déclaration de revenus (formulaire 2042 C, Cerfa n° 11222), afin de déterminer son revenu fiscal de référence, sous réserve de la possibilité de bénéficier d'un cas d'exonération.

En application de l'article 726 du Code général des impôts, il sera perçu un droit de 5 % liquidé sur le prix de cession augmenté des charges ou sur la valeur réelle si elle est supérieure.

Droits d'enregistrement :

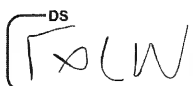
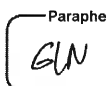
$$39.873 \times 5\% = 1.993,65 \text{ euros, soit } \mathbf{1.994 \text{ euros.}}$$

Les droits d'enregistrement de la présente cession, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge de l'Acquéreur qui s'y oblige.

Les Parties déclarent :

- que 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 ;
- que l'Acquéreur 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.

Par conséquent, les Parties s'engagent à effectuer les déclarations afférentes.

DS Paraphe
 

ARTICLE 10 - STIPULATIONS DIVERSES

10.1. Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- pour le Cédant : en son adresse personnelle sus indiquée
- pour l'Acquéreur : en son siège social sus indiqué

10.2. Les présentes sont soumises au droit français. Tout différend découlant du présent acte ou en relation avec celui-ci, tant pour sa validité que pour son interprétation, son exécution ou sa réalisation sera de convention expresse de la compétence du tribunal de Commerce de Laval en premier ressort.

10.3. Les Parties reconnaissent et déclarent :

- sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, 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.

10.4. Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par l'Acquéreur qui s'y oblige.

ARTICLE 11 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

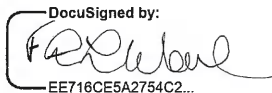
A titre de convention de preuve, les Parties aux présentes conviennent que le présent Acte est signé sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil. A cet effet, les Parties acceptent d'utiliser la plateforme en ligne DocuSign (www.docusign.com). Chacune des Parties décide (i) que la signature électronique qu'elle appose sur le présent acte a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent acte. Chacune des Parties prend acte que le procédé de signature utilisé par les Parties pour signer le présent acte sur support électronique permet à chacune d'elles de disposer d'un exemplaire du présent acte sur support durable ou d'y avoir accès, conformément à l'article 1375 al. 4 du Code civil.

Le 31 octobre 2025

Le Cédant

Monsieur François-Xavier LE NAIL ¹

Bon pour cession de cinquante parts sociales. Dont quittance

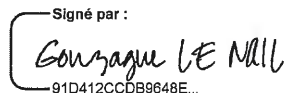
DocuSigned by:

 EE716CE5A2754C2...

L'Acquéreur

Pour la société AGAFAC ²

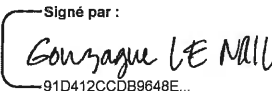
Monsieur Gonzague LE NAIL, es qualité

Bon pour acquisition de cinquante parts sociales

Signé par :

 91D412CCDB9648E...

Le Gérant

Monsieur Gonzague LE NAIL ³

Signé par :

 91D412CCDB9648E...

¹ Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour cession de cinquante parts sociales. Dont quittance »

² Signature précédée de la mention manuscrite : « Bon pour acquisition de cinquante parts sociales »

³ Signature

DS Paraphe


Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
 MAYENNE
 Le 07/11/2025 Dossier 2025 00027652, référence 5304P01 2025 A 01458
 Enregistrement : 1994 € Penalités : 0 €
 Total liquidé : Mille neuf cent quatre-vingt-quatorze Euros
 Montant reçu : Mille neuf cent quatre-vingt-quatorze Euros