

A.C.A
Société civile immobilière
Au capital de 1.000 euros
Siège social : 162 Vallon de la Vache (13190) ALLAUCH
792 583 668 R.C.S. Marseille

(la « **Société** »)

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE

Monsieur Nicolas LOUIS

ET

Monsieur Alain SANCHEZ

ET

La société LN

ET

Madame Audrey LOUIS

ET

Madame Ambre LOUIS

ET

Madame Cloé LOUIS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. **Monsieur Nicolas LOUIS**, né le 7 janvier 1981 à Marseille (13), de nationalité française et demeurant 162 Vallon de la Vache (13190) ALLAUCH ;
2. **Monsieur Alain SANCHEZ**, né le 3 mai 1981 à Marseille, de nationalité française et demeurant 3 boulevard pain de Sucre – Verduron Haut (13015) MARSEILLE ;

Ci-après désigné individuellement un « **Cédant** »,
et collectivement les « **Cédants** »,

ET :

3. **LN**, société par actions simplifiée au capital social de 514.000 €, dont le siège social est situé au 1155 rue Émile Zola, 13130 Berre-l'Étang, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 993 537 869, représentée par Monsieur Nicolas LOUIS agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président ;
4. **Madame Audrey RUDAS** ép. LOUIS née le 29 janvier 1982 à Marseille, de nationalité française et demeurant 162 Vallon de la Vache (13190) ALLAUCH ;
5. **Madame Ambre LOUIS**, née le 20 mai 2011 à Marseille, de nationalité française et demeurant 162 Vallon de la Vache (13190) ALLAUCH, représentée par ses représentants légaux, Monsieur Nicolas LOUIS et Madame Audrey LOUIS ;
6. **Madame Cloé LOUIS**, née le 19 novembre 2005 à Marseille, de nationalité française et demeurant 162 Vallon de la Vache (13190) ALLAUCH

Ci-après désignés individuellement un « **Cessionnaire** »,
et collectivement les « **Cessionnaires** »,

Le Cédant et les Cessionnaires sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et séparément une « **Partie** ».

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT

EXPOSE

- A. Les Cédants sont cogérants de la Société.
- B. Le capital de la Société est fixé à la somme de 1.000 euros et divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro chacune, attribuées à hauteur de 500 parts à Monsieur Nicolas LOUIS et 500 parts à Monsieur Alain SANCHEZ.
- C. La Société a principalement pour objet directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, et exceptionnellement, la cession des biens et droits immobiliers devenus inutiles à la société.
- D. A ce jour, la Société n'a plus d'activité, ni actif (à l'exception du capital non libéré et d'un compte courant d'associé de Monsieur Nicolas LOUIS).
- E. Les Cessionnaires se sont déclarés intéressés par l'acquisition de l'intégralité des parts sociales de la Société détenues par les Cédants. Les Parties se sont ainsi rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente Cession.
- F. C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de procéder ce jour à la cession, par les Cédants, et l'acquisition, par les Cessionnaires, de neuf cent quatre-vingt-dix (990) parts sociales de la Société (soit 99% du capital social et des droits de vote) détenues par les Cédants dans les conditions prévues au présent contrat (le « **Contrat** »), Monsieur Nicolas LOUIS conservant dix parts sociales (soit 1% du capital social et des droits de vote).

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - CESSION DE PARTS

Les Cédants cèdent et transportent sous les garanties ordinaires et de droit, aux Cessionnaires, la **pleine propriété de neuf cent-quatre-vingt-dix (990) parts sociales** de la Société comme suit :

- 500 parts sociales détenues par Monsieur Alain SANCHEZ ;
 - o Au profit de la société LN, à concurrence de 500 parts sociales ;
- 490 parts sociales détenues par Monsieur Nicolas LOUIS ;
 - o Au profit de la société LN, à concurrence de 10 parts sociales ;
 - o Au profit de Madame Audrey LOUIS, à concurrence de 160 parts sociales ;
 - o Au profit de Madame Ambre LOUIS, à concurrence de 160 parts sociales ;
 - o Au profit de Madame Cloé LOUIS, à concurrence de 160 parts sociales.

Au moyen de la présente cession, les Cédants subrogent les Cessionnaires dans tous leurs droits et actions envers la Société attachés aux parts cédées.

Les Cessionnaires seront notamment tenus de libérer les parts sociales cédées au fur et à mesure des appels de fonds effectués par la gérance suivant les besoins de la Société.

Article 2 – ORIGINE DE PROPRIETE

Les Cédants sont propriétaire des parts cédées pour les avoir souscrites le 11 mars 2013 à la création de la Société.

Article 3 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les Cessionnaires seront propriétaires des parts sociales cédées à compter de ce jour. Ils en auront la jouissance à compter du même jour.

Les parts sociales cédées donneront droit aux bénéfices qui leur sont attachés, à compter du premier jour de l'exercice en cours.

Article 4 – PRIX

Eu égard à l'évaluation des parts sociales à leurs valeurs nominales et à l'absence de libération du capital social depuis la constitution de la Société, les Parties conviennent de fixer le prix revenant à chaque Cédant à un (1) euro symbolique.

Le prix est payé comptant par les Cessionnaires aux Cédants qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Article 5 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 6 – DECLARATION GENERALES

1° - Les Parties déclarent :

Qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective dans le cadre de la loi du 13 juillet 1967 ou de celle du 25 janvier 1985, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture ;

- et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2° - Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement ;

- que la Société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

Article 7 – FORMALITES ET PUBLICITE

La Société intervenant au présent acte déclare expressément et irrévocablement les présentes Cessions comme lui étant pleinement opposable. En conséquence, la Société dispense expressément et irrévocablement les Parties d'une signification des présentes Cessions, lesquelles sont acceptées sans réserves par cette dernière.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 8 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, seront à la charge exclusive des Cessionnaires qui s'y obligent.

Toutefois, les frais et honoraires relatifs aux modifications statutaires subséquentes seront à la charge de la Société.

Article 10 – DECLARATIONS FISCALES

Droits d'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Cédant déclarent que :

- . La Société est soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- . Que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du code général des impôts ;
- . Et que les parts cédées ne sont pas représentatives d'apports en nature réalisés depuis moins de trois ans.

En conséquence, les droits de cession de droits sociaux sont dus au taux de 5 %, exigibles lors de l'enregistrement de la présente cession devant intervenir dans le mois des présentes, soit un montant ramené à 25€ au titre des droits fixes minimums.

Article 11 – FORMALITES - POUVOIRS

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

Article 12 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs demeures respectives et sus-indiquées.

Article 13 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

La présente Cession est signée par voie électronique, conformément aux dispositions du règlement n°910/2014/UE sur l'identification électronique et les services de confiance pour

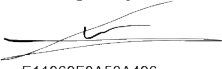
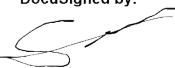
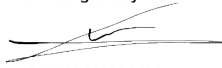
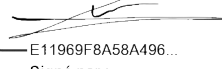
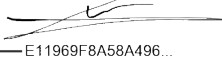
les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit règlement « eIDAS » et des articles 1366 et suivants du Code civil.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique de la Cession et qu'elle a signé la présente Cession en toute connaissance des conditions générales applicables, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité du système de signature électronique et/ou son intention de conclure la présente Cession.

Les Parties reconnaissent en outre à la présente Cession la qualité de document original et l'admettent à titre de preuve de leurs obligations contractuelles au titre de la Cession au même titre qu'un document sur support papier signé de leur main. En conséquence, si une Partie devait contester sa signature sur la présente Cession alors la charge de la preuve pèserait sur ladite Partie.

A Marseille,

Le 7 novembre 2025,

PARTIES	SIGNATURES
Monsieur Nicolas LOUIS	DocuSigned by:  E11969F8A58A496...
Monsieur Alain SANCHEZ	DocuSigned by:  4704EBB8B3664B0...
La société LN Représentée par Monsieur Nicolas LOUIS	DocuSigned by:  E11969F8A58A496...
Madame Audrey LOUIS	Signé par :  D630EE57340E4EC...
Madame Ambre LOUIS Représentée par Monsieur Nicolas LOUIS et Madame Audrey LOUIS	DocuSigned by:  E11969F8A58A496... Signé par :  D630EE57349E4EC...
Madame Cloé LOUIS	Signé par :  87D4FCE72D8F4B2...
EN PRESENCE DE	SIGNATURE
La société A.C.A Représentée par Monsieur Nicolas LOUIS	DocuSigned by:  E11969F8A58A496...