

21 OCTOBRE 2025

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

RELATIF A LA SOCIETE

« 4JACI »

CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL



EF

AS
DC

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur ARRAR Jillali, né le 02 Octobre 1981 à Auxerre, de nationalité Française, demeurant au 245 Rue Paul Bert, 69003 Lyon, titulaire de 90 parts sociales en pleine propriété composants le capital social,

Madame DARLOT Charlenne, née le 24 Octobre 1983 à Auxerre, de nationalité française, demeurant au 245 Rue Paul Bert 69003 Lyon, titulaire de 10 parts sociales en pleine propriété composants le capital social,

(ci-après dénommés « les Cédants » à l'acte de cession de parts
sociales de la Société),
DE PREMIERE PART,

Monsieur EL ARBI Falou, né le 22 Juin 1983 à TAOURIRT, de nationalité Française, demeurant au 5 rue François Jullian, 84000 Avignon,

(ci-après dénommés « le Cessionnaire » à l'acte de cession des parts
sociales de la Société.),
DE DEUXIEME PART,

Ci-après désignées collectivement les **Parties** et chacune individuellement une **Partie**,

EN PRESENCE DE :

4JACI

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros

Siège social : 13 RUE DE LA PASSERELLE

828 195 321 RCS LYON

Représentée par Monsieur ARRAR Jillali, Gérant,

(Ci-après dénommée 4JACI ou la Société),

(Les Parties et la Société sont ci-après dénommés les **Signataires**).

EF

115
70

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Après discussion, les Parties se sont ainsi accordées sur la cession de 90 parts sociales de la Société par les Cédants au Cessionnaire, selon les termes et sous les conditions stipulées au présent acte.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la négociation ayant précédé la conclusion du présent contrat a été conduite de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle des négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiquées toute information susceptible de déterminer leur consentement et qu'elles ne pouvaient légitimement ignorer. En conséquence, les Parties n'entendent pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion par dérogation aux dispositions de l'article 1122 du Code civil, le présent Protocole prenant effet à compter

Les parties reconnaissent avoir parfaite conscience et connaissance de la situation actuelle de crise sanitaire liée au COVID-19 et avoir pu se faire une idée de l'impact éventuel sur l'activité du Fonds exploité par la Société. Elles reconnaissent donc que cette situation de crise sanitaire n'est pas de nature à remettre en cause leur consentement à la présente cession et ne pourra constituer entre elles un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil, ni une circonstance imprévisible au sens de l'article 1195 du Code civil.

Après une période de négociations, au cours de laquelle le Cessionnaire a pu notamment vérifier la consistance des droits et obligations objet des présentes, les parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession.

Le rédacteur des présentes rappelle qu'il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le rédacteur des présentes, les Cédants et le Cessionnaire déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

Ceci expose, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Outre les termes et expressions dont certains articles ou le préambule donnent une définition expresse, les termes et expressions ci-après et dont la première lettre figure en majuscule auront le sens défini ci-dessous, quel que soit leur genre, singulier ou pluriel :

« Parts sociales » : désignent les parts sociales que les Cédants détiennent au capital de la Société et qu'il cède ce jour au Cessionnaire, soit **90 parts sociales** existantes ce jour et représentant **90% du capital social et des droits de vote**, ainsi que toutes parts sociales ou droits qui en seraient le fruit ou le produit et/ou qui leur seraient substitués.

ARTICLE 2 - DECLARATIONS

Chaque Partie déclare :

- être résident au sens de la réglementation fiscale ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou de surendettement, qu'elles ne bénéficient pas d'un mandat ad' hoc ou de toutes autres mesures équivalentes, d'origine légale ou conventionnelle, ni n'ont fait l'objet de faillite personnelle ou autres sanctions similaires ; qu'elles ne sont pas en état de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire ou de faillite ;
- ne pas être sous tutelle, curatelle ou sauvegarde de justice, et disposer de leur pleine capacité civile ;
- que la signature de la présente Convention, ainsi que l'exécution des obligations qui y sont stipulées ne contreviennent à aucune stipulation de ses statuts, à aucune disposition législative ou réglementaire ou à aucune stipulation d'un contrat ou engagement auquel elle serait partie ;

Les Cédants déclarent et garantissent au Cessionnaire :

- que les caractéristiques de la Société sont celles déclarées au Greffe du Tribunal de Commerce et figurant sur son extrait K-Bis telles qu'indiquées en tête des présentes ;
- que la Société est à jour dans le paiement des loyers prévus dans le bail d'exploitation du Fonds ;
- que la Société a la libre disposition et la pleine propriété du Fonds exploité par la Société, et de tous les éléments qui le composent, dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être ;
- concernant le personnel :
 - que la Société est à jour dans le versement des rémunérations et accessoires à ses salariés ;
 - qu'il n'existe aucun litige actuellement opposant la Société à l'un de ses salariés, ni aucune procédure de licenciement en cours ;
- que le Fonds exploité par la Société ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;

- que le Fonds exploité par la Société a toujours exploité de façon normale afin de le maintenir en activité et que toutes les activités présentement exercées dans le Fonds sont exploitées depuis plus de trois ans et en conformité avec les obligations découlant du Bail ;
- que la Société n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du Fonds qu'elle exploite ;
- qu'il n'existe aucun contrat écrit ou oral avec un fournisseur, fabricant ou client comportant des clauses exorbitantes du droit commun ;
- qu'il n'existe aucune instance judiciaire ou autre, tant en demande qu'en défense concernant le Fonds exploité par la Société ;
- qu'ils ont la pleine propriété des 90 parts sociales qu'ils détiennent dans la Société, entièrement souscrites et libérées ;
- que les parts sociales cédées sont libres de tout nantissement ou autre droit susceptible d'en réduire la valeur ou la jouissance ;
- qu'ils ont tous pouvoirs et capacité aux fins des présentes et qu'ils peuvent valablement transférer leurs droits sur les parts sociales, aucun engagement ou procédure ne venant interdire, affecter ou restreindre leur libre disposition ;
- que le cas échéant, les dispositions d'un quelconque pacte d'associés conclu par les Cédants n'affectent ou ne restreignent la libre disposition des parts sociales ;
- que les présentes, une fois dûment signées, constituent une obligation valable et irrévocable de sa part ;
- qu'ils contractent les engagements qui suivent en s'obligeant en son nom personnel et en obligeant ses héritiers et ayant-droit ;

Le Cessionnaire déclare :

- qu'il est parfaitement au courant de la réglementation professionnelle relative à l'activité exercée par la Société et remplissent toutes les conditions, notamment de diplôme et de nationalité, qui sont exigées par celles-ci ;
- qu'il n'a jamais fait l'objet d'une condamnation l'empêchant d'exercer cette activité ;
- qu'il n'a pris aucun engagement de non-concurrence l'empêchant d'acquérir les parts sociales objet des présentes ;
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition des parts ;
- que préalablement à la signature des présentes, tous les renseignements utiles, notamment le dernier bilan de la Société dont l'exercice a été clos le 31 décembre 2024, lui ont été communiqués et qu'il a reçu des Cédants toute réponse à ses interrogations ;
- connaître les conditions d'exploitation du Fonds exploité par la Société, après les avoir examinées; avoir préalablement à la signature des présentes, examiné la comptabilité de la Société.

E F

AS
DL

ARTICLE 3 - CESSION DES PARTS SOCIALES

3.1 Vente et achats des parts Sociales

Selon les modalités et sous les garanties ordinaires et de droit et celles visées dans le présent Contrat, les Cédants cèdent au Cessionnaire, qui acquière des Cédants, le nombre de parts sociales suivant (les « parts sociales ») de la Société, soit Quatre-vingt-dix (90) parts sociales, représentant 90% du capital social de la Société.

- Monsieur ARRAR Jillali cède 80 parts sociales à Monsieur EL ARABI Falou.
- Madame DARLOT Charlenne cède 10 parts sociales à Monsieur EL ARABI Falou

D'un commun accord entre les Parties, le Cessionnaire s'estimant parfaitement informé quant aux actifs de la Société et à la gestion qui en a été faite, aucune garantie d'actif ni de passif n'est consentie aux Cessionnaires.

3.2 Modalités de cession des parts sociales - Opposabilité à la Société

Il est établi et remis, ce jour, par les Cédants au Cessionnaire, un ordre de mouvement signé par les Cédants cession par ces derniers au Cessionnaire de la pleine propriété des parts sociales de la Société.

Il est procédé, ce jour, au virement des parts sociales de la Société cédés au Cessionnaire à un compte nominatifs purs ouvert par la Société au nom du Cessionnaire.

3.3 Transfert de Propriété et de jouissance des parts sociales

Le transfert de propriété des parts sociales interviendra, à effet de ce jour, et par la remise de l'ordre de mouvement en contrepartie du paiement du Prix de cession par le Cessionnaire aux Cédants.

Le Cessionnaire est subrogé à compter de ce jour, dans tous les droits et obligations afférents aux parts sociales, en ce compris le droit aux dividendes et tous les autres droits attachés à ces dernières.

ARTICLE 4 - PRIX DE CESSION ET PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

4.1 Détermination du Prix de Cession

La présente cession des 90 parts sociales de la Société détenues par les Cédants est consentie et acceptée moyennant le prix (ci-après le « Prix de cession ») de **NEUF MILLE EUROS (9 000 €)**.

Le Prix de Cession a été déterminé conformément aux discussions menées entre les Parties.

EF

AS

IL

4.2 Paiement du Prix de Cession

Le Prix de Cession d'un montant de Neuf Mille euros (9 000 €) est payé par le Cessionnaire aux Cédants de la façon suivante.

Lequel prix a été payé comptant ce jour, par chèque bancaire remis ce jour aux Cédants par le Cessionnaire, ce que les Cédants reconnaissent et en consentent bonne et valable quittance et décharge, sans réserve, autre que celle de l'encaissement du chèque.

ARTICLE 5 - NOTIFICATIONS ET ELECTION DE DOMICILE

Toute notification, au titre de la présente convention, sera considérée avoir été régulièrement effectuée est faite :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (y compris sous format électronique), auquel cas elle sera réputée avoir été reçue à la date de première présentation de la lettre recommandée.

Les délais seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

Toute notification en vertu de la présente convention et toute correspondance échangée par les parties seront notifiées aux coordonnées des parties indiquées en-tête des présentes ou à toute autre coordonnée ultérieurement notifiée par l'une des parties à l'autre partie dans les conditions du présent article.

Les notifications prendront effet à la date de leur première présentation.

ARTICLE 6 – PARTS SOCIALES

Les termes descriptifs des parts sociales des Articles sont donnés par commodité et aux fins de référence seulement et ne sont pas destinés à définir, limiter ou décrire la portée des articles qu'ils précèdent.

ARTICLE 7 – FRAIS

Chacune des Parties conservera à son entière charge les frais engagés au titre de la réalisation des présentes notamment les honoraires de ses conseils.

ARTICLE 8 - ENREGISTREMENT - PLUS-VALUES

Le Cessionnaire est seul responsable de l'exécution dans les délais légaux des obligations et formalités résultant de la Cession des parts sociales. Notamment, les frais d'enregistrement liés à la Cession des parts sociales seront à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

Les Cédants déclarent que la société 4JACI est soumise à l'impôt sur les sociétés.

EF

95
06

Il est précisé 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 5% liquidé sur le prix de cession augmenté des charges ou sur la valeur réelle si elle est supérieure.

Les droits d'enregistrement sont portés à 450 € (Quatre cents cinquante euros) de la manière suivante :

Droit d'enregistrement :

9 000* 5% = 450 €

Les Cédants feront leur affaire personnelle des dispositions fiscales relatives au paiement de l'éventuelle taxe sur les plus-values pouvant résulter de la présente vente.

Ils dispensent expressément le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 9 - LOI APPLICABLE / CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Le présent acte est soumis au droit français.

Tout litige ou action judiciaire relative à cet acte ou à son exécution sera soumis aux tribunaux la Cour d'Appel de Auxerre.

Néanmoins, les Parties s'engagent expressément, préalablement à toute saisine du tribunal, à se rapprocher afin de tenter de rechercher, de bonne foi, une solution amiable à leur différend. Dans cette perspective, elles s'engagent à se réunir dans les dix jours de la survenance du différend, à l'initiative de la Partie la plus diligente.

A défaut de solution amiable, les différends susceptibles de s'élever entre les Parties à propos de l'interprétation et /ou de l'exécution des présentes, seront soumis au Tribunal de commerce de Auxerre qui sera seul compétent.

Fait en quatre exemplaires,

A LYON

Monsieur Arrar Jillali

Madame DARLOT Charlenne

Monsieur EL ARBI Falou

Pour la société 4JACI
Monsieur Arrar Jillali

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

Le 06/11/2025 Dossier 2025 00049472, référence 8404P01 2025 A 02981

Enregistrement : 450 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Quatre cent cinquante Euros

Montant reçu : Quatre cent cinquante Euros

EF

15
11