

48262

23/09

2025 A 3862

CESSION DE PARTS SOCIALES DANS LA SCI RESAUX

LES SOUSSIGNES :

La Société **PILO**

Société par actions simplifiée au capital de 70.000,00 Euros,
Ayant son siège social 3 Rue de l'Espérance 67380 LINGOLSHEIM,
Immatriculée au R.C.S. de STRASBOURG sous le numéro 428 807 689,
Représentée par sa Présidente, la SAS FINANCIERE ESA (Siren 948 208 491), elle-même
représentée par sa Présidente, Madame Anna DOS SANTOS, épouse AZIRAR,

Monsieur **Jacques LOUVIAUX**

Né le 28 novembre 1955 à STRASBOURG (67), de nationalité française,
Demeurant :
Marié avec Madame Maria Dos Anjos BRAS PIRES LOUVIAUX,

Madame **Maria Dos Anjos BRAS PIRES**, épouse LOUVIAUX,

Née le 21 septembre 1961 à VILA-CHA ESPOSENDE (Portugal), de nationalité portugaise,
Demeurant :
Mariée avec Monsieur Jacques LOUVIAUX,

Ci-après dénommés « **les Cédants** »,
D'une part,

ET

Monsieur **Hafid AZIRAR**

Né le 8 avril 1986 à STRASBOURG (67), de nationalité française,
Demeurant :
Marié sous le régime de la séparation des biens avec Madame Anna DOS SANTOS,

Madame **Anna DOS SANTOS** épouse AZIRAR,

Née le 26 avril 1985 à STRASBOURG (67), de nationalité française,
Demeurant :
Mariée sous le régime de la séparation des biens avec Monsieur Hafid AZIRAR,

La Société **FINANCIERE ESA**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 Euros,
Dont le siège social est 4 Rue Lamartine 67380 LINGOLSHEIM,
Immatriculée au R.C.S. de STRASBOURG sous le numéro 948 208 491,
Représentée par sa Présidente, Madame Anna DOS SANTOS, dûment habilitée à l'effet des
présentes,

La Société **ADELISA**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 Euros,
Dont le siège social est 4 Rue Lamartine 67380 LINGOLSHEIM,
Immatriculée au R.C.S. de STRASBOURG sous le numéro 945 356 517,
Représentée par son Président, Monsieur Hafid AZIRAR, dûment habilité à l'effet des
présentes,

Ci-après dénommés « **les Cessionnaires** »,
D'autre part,

Les Cédants et les Cessionnaires sont ci-après dénommés ensemble par « **les Parties** »,

Paraphe Paraphe Paraphe DS
Ha JL HADS

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIIT :

I. DECLARATIONS DES CEDANTS ET DES CESSIONNAIRES

Les Cédants déclarent :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la Société SCI RESAUX n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Les Cédants et les Cessionnaires déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

II. EXPOSE CONCERNANT LA SOCIETE

Suivant acte sous seing privé en date à LINGOLSHEIM (67) du 03/05/2018, il existe une société civile immobilière dénommée **SCI RESAUX**, au capital de 100,00 Euros, divisé en 100 parts de 1,00 Euro chacune, entièrement libérées, dont le siège social est fixé 3 Rue de l'Espérance 67380 LINGOLSHEIM, et qui est immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le numéro 839 931 086, depuis le 31/05/2018 pour une durée de 99 ans expirant le 30/05/2117, ci-après dénommée « **la Société** ».

La Société a pour **objet principal** : l'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, la location ou autrement de tous Immeubles et bien Immobiliers.

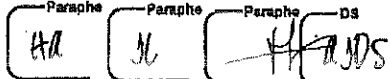
Le **Gérant actuel** de ladite Société est Jacques LOUVIAUX, demeurant . A compter de la réalisation de la présente cession, ce dernier s'engage à démissionner de son mandat social.

Son **exercice social** court du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

Concernant le **régime fiscal**, la Société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Le **capital social** de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

ASSOCIES	PARTS SOCIALES EN PLEINE PROPRIETE	POURCENTAGE DE DETENTION
La SAS PILO	98	98 %
Monsieur Jacques LOUVIAUX	1	1 %
Madame Maria Dos Anjos BRAS PIRES	1	1 %
TOTAL	100	100 %

Paraphe Paraphe Paraphe DS


III. ORIGINE ET CARACTERISTIQUES DES PARTS CEDEES

Les Cédants possèdent dans la Société 100 parts sociales en pleine propriété pour les avoir reçues en rémunération de leurs apports en numéraire lors de la constitution de la Société.

IV. CONCLUSION DU CONTRAT

Les Cédants souhaitant se désengager de la Société et les Cessionnaires désirant entrer dans son capital, les parties se sont donc rapprochées afin de définir, aux termes de la présente convention, la portée, la nature et les modalités de la cession des 100 parts sociales dont les Cédants sont propriétaires.

Les Parties déclarent et reconnaissent que les négociations ayant précédé la conclusion de la présente convention ont été conduites de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiqué toute information susceptible de déterminer leur consentement et qu'elles pouvaient légitimement ignorer. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Paraphe	Paraphe	Paraphe	DS

V. CESSION DE PARTS

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, les Cédants cèdent et transportent sous les garanties ordinaires, de fait et de droit, la pleine propriété des CENT (100) parts sociales leur appartenant dans la Société, à raison de :

- QUARANTE (40) parts sociales, numérotées de 1 à 40, cédées par la SAS PILO à Monsieur **Hafid AZIRAR**, qui accepte,
- QUARANTE (40) parts sociales, numérotées de 41 à 80, cédées par la SAS PILO à Madame **Anna DOS SANTOS** épouse AZIRAR, qui accepte,
- DIX (10) parts sociales, numérotées de 81 à 90, cédées par la SAS PILO à la Société **FINANCIERE ESA SAS**, qui accepte,
- HUIT (08) parts sociales, numérotées de 91 à 98, cédées par la SAS PILO à la Société **ADELISA SAS**, qui accepte,
- UNE (01) part sociale, numérotée 99, cédée par la Monsieur **Jacques LOUVIAUX** à la Société **ADELISA SAS**, qui accepte,
- UNE (01) part sociale, numérotée 100, cédée par Madame **Marie DOS SANTOS** épouse AZIRAR à la SAS **ADELISA**, qui accepte.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Les Cessionnaires deviennent les uniques propriétaires des parts présentement cédées à compter de ce jour et sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Les Cessionnaires se conformeront à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont ils déclarent avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Ils jouiront à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Les Cessionnaires auront seuls droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour.

Article 3 - Prix de cession et modalités de paiement

Les présentes cessions sont consenties et acceptées moyennant le prix principal de :

CENT Euros (100,00 €)
pour les CENT (100) parts sociales cédées,
soit UN Euro (1,00 €) par part sociale cédée,

Lequel prix est payé comptant ce jour comme suit :

- Monsieur **Hafid AZIRAR** a payé à la SAS PILO, qui en consent bonne et valable quittance, QUARANTE Euros (40,00 €) pour les QUARANTE (40) parts sociales cédées,
- Madame **Anna DOS SANTOS** épouse AZIRAR a payé à la SAS PILO, qui en consent bonne et valable quittance, QUARANTE Euros (40,00 €) pour les QUARANTE (40) parts sociales cédées,

Paraphes :   

- La SAS **FINANCIERE ESA** a payé à la SAS **PILO**, qui en consent bonne et valable quittance, DIX Euros (**10,00 €**) pour les DIX (**10**) parts sociales cédées,
- La SAS **ADELISA** payé à la SAS **PILO**, qui en consent bonne et valable quittance, HUIT Euros (**8,00 €**) pour les HUIT (**08**) parts sociales cédées,
- La SAS **ADELISA** payé à Monsieur **Jacques LOUVIAUX**, qui en consent bonne et valable quittance, UN Euro (**1,00 €**) pour UNE (**01**) part sociale cédée,
- La SAS **ADELISA** payé à Madame **Maria Dos Anjos BRAS PIRES**, qui en consent bonne et valable quittance, UN Euro (**1,00 €**) pour UNE (**01**) part sociale cédée.

Article 4 - Remise de pièces

Les Cédants ont remis présentement aux Cessionnaires, qui le reconnaissent, la copie des statuts et celle des trois derniers bilans approuvés de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

Article 5 - Agrément des cessions et mise à jour des statuts

Les présentes cessions sont soumises à la procédure d'agrément conformément aux dispositions statutaires de la Société.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date de ce jour, la collectivité des associés a autorisé les présentes cessions et a déclaré agréer les Cessionnaires en qualité de nouveaux associés de la Société. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

Aux termes de la même assemblée, les associés sont convenus de modifier l'article 7 des statuts portant sur la répartition du capital social qui sera désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de CENT Euros (**100,00 €**).

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT Euros (**100,00 €**).

Il est divisé en CENT (**100**) parts sociales d'UN Euro (**1,00 €**) chacune, numérotées de **1 à 100**, attribuées entre les associés, en proportion de leurs apports ci-dessus et par suite de la cession de parts du 15/09/2025, comme suit, à savoir :

Paraphe	Paraphe	Paraphe	DS
HA	N	HA	ADS

ASSOCIES	PARTS SOCIALES EN PLEINE PROPRIETE & NUMEROS	POURCENTAGE DE DETENTION
Monsieur Hafid AZIRAR	40 Numérotées de 1 à 40	40 %
Madame Anna DOS SANTOS épouse AZIRAR	40 Numérotées de 41 à 80	40 %
La SAS FINANCIERE ESA	10 Numérotées de 81 à 90	10 %
La Société ADELISA SAS	10 Numérotées de 91 à 100	10 %
TOTAL	100	100 %

Article 6 - Déclaration pour l'enregistrement

Les Cédants déclarent que la société civile immobilière SCI RESAUX n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Ils précisent que la Société est une Société à prédominance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclarent en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- Que l'adresse du service des Impôts dont dépend Monsieur **Jacques LOUVIAUX** pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est : SIP DE STRASBOURG (67) 35 AVENUE DES VOSGES CS 51011 67070 STRASBOURG CEDEX ;
- Que l'adresse du service des Impôts dont dépend **Maria Dos Anjos BRAS PIRES** pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est : SIP DE STRASBOURG (67) 35 AVENUE DES VOSGES CS 51011 67070 STRASBOURG CEDEX ;
- Que l'adresse du service des Impôts dont dépend la SAS **PILO** pour la déclaration de ses bénéfices est : 12 RUE DU RHONE CS 50263 67089 STRASBOURG CEDEX ;
- Que le prix de cession est de 1,00 Euro par part cédée,
- Que le prix d'acquisition était de 1,00 Euro par part.

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.

Article 7 - Exonération de plus-value

Conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, il est précisé que la nature et le fondement de l'exonération de la plus-value de cession sont les suivants : le prix d'acquisition des 100 parts sociales est de 100,00 Euros, soit un 1,00 Euro par part acquise dont le nominal est identique au prix de création desdites parts.

Paraphes des signataires :

HA [Signature] N [Signature] DS [Signature]

Article 8 - Garantie d'actif et de passif

Le rédacteur des présentes a préalablement informé les Cessionnaires qu'une convention de garantie d'actif et de passif a vocation à anticiper contractuellement l'apparition éventuelle, après la cession, d'un passif de la Société, dont la cause leur serait antérieure. Une telle convention permet d'ajuster le prix de vente des droits sociaux à la baisse dans l'hypothèse où apparaît postérieurement à la vente une dette dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession. C'est le cas notamment où la dette résulte d'un contrôle fiscal, social ou autre, voire d'une assignation en justice.

La garantie d'actif permet quant à elle d'indemniser les Cessionnaires en cas de surévaluation de l'actif social.

En l'absence de cette clause de garantie d'actif ou de passif, les Cessionnaires ne pourront pas solliciter un quelconque dédommagement sur cette base contractuelle, sauf à agir sur des fondements légaux limités tels que le dol. Étant ici précisé que tout nouveau passif relatif à la période antérieure à la cession peut survenir jusqu'à l'expiration de chaque délai de prescription dans les domaines fiscaux, sociaux ou autres.

Parfaitement conscients de l'utilité de cette garantie contractuelle d'actif et de passif, la cession est acceptée par les Cessionnaires sans garantie d'actif et de passif de la part des Cédants, les Cessionnaires déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la Société. Ils reconnaissent avoir eu en leur possession, dès avant les présentes, les documents comptables et procès-verbaux d'assemblée générale d'approbation des comptes des 3 derniers exercices comptables.

Les Cessionnaires déclarent avoir été avertis des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus et déclarent en faire leur affaire personnelle.

Article 9 - Clause de cautionnement

Les Cédants, cédant la totalité des parts qu'ils détiennent dans le capital de la Société sont privés de la qualité d'associé et par conséquent des prérogatives qui leur sont rattachées.

A ce titre, les Cédants, prennent acte de ce qu'ils restent tenus des cautionnements qu'ils auraient accordés au profit des tiers pour garantir des engagements sociaux sous réserve d'un accord contractuel mettant de tels engagements à la charge des Cessionnaires.

Les parties font leur affaire et affirment avoir vérifié qu'il n'existe pas d'engagement de caution au nom des Cédants et déchargent le rédacteur de l'acte.

Article 10 - Compte courant d'associé

Les Cédants déclarent qu'ils n'entendent pas conditionner la présente cession au remboursement de toute somme qui serait le cas échéant inscrite au crédit de leur compte courant d'associé ouvert dans les livres de la Société.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de tout compte courant d'associé de la Société ouvert au nom des Cédants et déchargent le rédacteur des présentes d'en mentionner davantage.

Article 11 - Protection des données à caractère personnel

La Société a déployé un plan de mise en conformité au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (RGPD) et se conforme aux autres législations applicables en matière de traitement de Données Personnelles.

Paraphes

HA	SL	HA	DS
----	----	----	----

La Société a mis en place des politiques de confidentialité, des notices d'information et des formulaires de consentement couvrant l'ensemble des traitements qu'elle met en œuvre, documente régulièrement sa conformité au RGPD, a mis en œuvre une politique de conservation des Données Personnelles conforme aux législations applicables, le cas échéant, réalise des transferts de Données Personnelles en dehors de l'EEE en conformité avec les législations applicables et dispose, conformément à l'article 32 du RGPD, de mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque pour les Données Personnelles qu'elle traite (en tant que responsable de traitement et de sous-traitant).

Aucune violation de Données Personnelles impliquant la Société (en tant que responsable de traitement ou sous-traitant) n'a eu lieu dans les trois (3) années précédant la date de réalisation de la présente cession.

Article 12 – Nullité et indépendance des clauses

L'annulation éventuelle d'une ou plusieurs clauses de la présente convention par une décision de justice ou une sentence arbitrale ou d'un commun accord entre les Parties ne saurait porter atteinte à ses autres stipulations qui continueront de produire leur plein et entier effet pour autant que l'économie générale de la transaction puisse être sauvegardée. Au cas où l'exécution de l'une ou plusieurs des clauses de la présente convention serait rendue impossible du fait de son annulation, les Parties tenteront de se rapprocher afin d'établir une nouvelle clause dont l'esprit et la lettre seront aussi proches que possible de l'ancienne clause, les autres stipulations de la présente convention demeurant en vigueur.

Article 13 – Notification et election de domicile

Toutes notifications ou communications faites en raison de ou en relation avec la présente convention seront envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses indiquées dans l'identification des Parties ou remises en main propre contre récépissé. Une telle notification ou communication sera considérée comme valablement faite à compter du 3ème jour après la date mentionnée sur le certificat de dépôt de la poste ou, le cas échéant, à la date figurant sur le récépissé de remise en main propre. Les Parties peuvent notifier leur changement d'adresse et d'élection de domicile aux autres Parties conformément au présent paragraphe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que la modification soit opposable aux autres Parties. En cas d'urgence justifiée, les Parties peuvent procéder à une notification par télécopie ou courrier électronique.

Article 14 - Formalités de publicité - Pouvoirs

Les présentes cessions seront signifiées à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil, à la diligence des Cessionnaires à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Toutefois, aux présentes interviennent l'ensemble des associés, lesquels ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification qui pourra être remplacée par le dépôt d'un original du présent acte au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt.

Les présentes cessions, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, ne sont opposables aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés.

Paraphé Paraphé Paraphé DS
HA JL HADS

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

Article 15 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées 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 par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 16 - Frais

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par les Cessionnaires qui s'y obligent, à l'exception de ceux concernant la modification des statuts qui seront supportés par la Société.

Article 17 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions des présentes cessions ;
- 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.

Les présentes ont été conclues à titre d'écrit sous forme électronique ayant la même valeur probante que l'écrit sur papier suivant les dispositions de l'article 1366 du Code civil et signés par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en œuvre par DocuSign, garantissant le lien de chaque signature avec le présent acte conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

Fait à LINGOLSHEIM
Le 15/09/2025

SIGNATURES :

LES CEDANTS :

La SAS **PILO**

Représentée par sa Présidente, la SAS FINANCIERE ESA,
Elle-même représentée par sa Présidente, Madame Anna DOS SANTOS
Déclarant avoir lu et approuvé
Et bon pour la cession

DocuSigned by:

2A8E35EDCAAE48F...

Monsieur **Jacques LOUVIAUX**
Déclarant avoir lu et approuvé
Et bon pour la cession

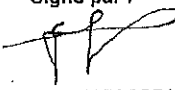
Signé par :

EB84EFF867074FE...

Madame **Maria Dos Anjos BRAS PIRES**

Déclarant avoir lu et approuvé

Et bon pour la cession

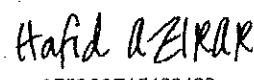
Signé par :

88F0FA6A6C3A495...

LES CESSIONNAIRES :

Monsieur **Hafid AZIRAR**

Déclarant avoir lu et approuvé

Et bon pour acceptation de la cession

Signé par :

CF52C3E15420493...

Madame **Anna DOS SANTOS**

Déclarant avoir lu et approuvé

Et bon pour acceptation de la cession

DocuSigned by :

2A6E35EDCAA48F...

La société **FINANCIERE ESA SAS**

Représentée par sa Présidente, Madame Anna DOS SANTOS

Déclarant avoir lu et approuvé

Et bon pour acceptation de la cession

DocuSigned by :

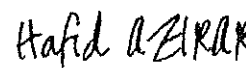
2A6E35EDCAA48F...

La SAS **ADELISA**

Représentée par son Président, Monsieur Hafid AZIRAR,

Déclarant avoir lu et approuvé

Et bon pour acceptation de la cession

Signé par :

CF52C3E15420493...

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
STRASBOURG

Le 23/09/2025 Dossier 2025 00048262, référence 6704P61 2025 A 03862

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros