

119 LA PINCHINIÈRE
Société civile immobilière
au capital de 1 000 euros
Siège social : 37 CAMPAGNE GES
IMPASSE FERNAND PISTOR
13013 MARSEILLE
921 479 630 RCS MARSEILLE
Ci-après dénommée « la Société »

CESSION DE PARTS SOCIALES

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
MARSEILLE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Jérémy Sony, Albert GUEDJ,
Né le 07 mars 1990 à MARSEILLE,
De nationalité française

Demeurant 110 BOULEVARD BARRY 13013 MARSEILLE,

Marié avec Madame Laurie HAYOUMA sous le régime de la communauté réduite aux acquêts,

ci-après dénommé "le Cédant",
d'une part,

ET

La société 305 P,

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros,

Ayant son siège social 305 AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE,

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 489 849 653 RCS MARSEILLE,

Représentée par Monsieur Tomer ARDITTI, en qualité de Gérant,

ci-après dénommée "le Cessionnaire",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à Marseille du 10 novembre 2022, il existe une société civile immobilière dénommée 119 LA PINCHINIÈRE, au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 37 CAMPAGNE GES, IMPASSE FERNAND PISTOR, 13013 MARSEILLE, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 921 479 630 RCS MARSEILLE pour une durée de 99 ans expirant le 17 novembre 2121.

La société 119 LA PINCHINIÈRE a pour objet principal l'acquisition de terrains, d'immeubles, tous biens immobiliers bâtis ou non, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits biens immobiliers, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange.

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

La société 305 P, cinq cents parts sociales en pleine propriété, ci	500 parts
Monsieur Roger COSTA, deux cent cinquante parts sociales en pleine propriété, ci	250 parts
Monsieur Jérémy Sony, Albert GUEDJ, deux cent cinquante parts sociales en pleine propriété, ci	250 parts

Le Cédant possède dans cette Société DEUX CENT CINQUANTE parts sociales de 1 euro chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder des parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Monsieur Jérémie GUEDJ cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société 305 P qui accepte, DEUX CENT CINQUANTE parts sociales de 1 euro numérotées de 251 à 500 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société 305 P devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter du jour de la cession au titre du dernier exercice clos.

Article 3 - Remise de pièces

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire 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 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE euros (250 euros), soit UN euro (1 euro) par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour par virement bancaire sur le compte du Cédant. Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

Article 5 – Créance du Cédant contre la Société

Il n'existe pas de compte courant ouvert au nom du Cédant dans les comptes de la Société.

En cas de compte courant résiduel créditeur qui apparaîtrait après la cession et par suite d'une régularisation comptable ou juridique, le cédant déclare abandonner dès à présent le montant de son compte courant.

En cas de compte courant résiduel débiteur qui apparaîtrait après la cession et par suite d'une régularisation comptable ou juridique, le cédant s'engage à rembourser le compte courant débiteur.

Article 6 – Substitution de caution et de garantie

Le Cédant et le Cessionnaire s'engagent à faire leur affaire personnelle de toute formalité de substitution de toutes cautions éventuellement souscrites par le Cédant.

Etant ici rappelé que la présente cession d'actions ne libère pas le Cédant vis-à-vis du bénéficiaire de son cautionnement. Seul le créancier bénéficiaire de la garantie peut autoriser la décharge du Cédant de ses engagements.

Article 7 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 10 mars 2026, la collectivité des associés a autorisé la présente cession à la société 305 P. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la cession sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

Article 8 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- 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 119 LA PINCHINIERE 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.

Le Cédant et le Cessionnaire 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.

Article 9 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées dépendent de la communauté de biens existant entre le Cédant et son conjoint pour les avoir reçues en contrepartie de l'apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 10 - Intervention du conjoint du Cédant

Madame Laurie HAYOUMA, conjointe du Cédant, qui, en application de l'article 1424 du Code civil, a déclaré, par acte séparé, donner, sans restriction, son consentement à la cession de parts qui précède et autoriser Monsieur Jérémy GUEDJ à percevoir le prix ci-après stipulé.

Article 11 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société 119 LA PINCHINIERE n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare 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 il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est SIP MARSEILLE 13EME ;
- que le prix de cession est d'UN euro par part cédée,
- que le prix d'acquisition était d'UN euro par part,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Le cédant déclare en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts :

- que les droits sociaux cédés ne sont pas afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;

- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;

- que le cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

Article 12 - Imposition de la plus-value

La présente cession de parts ne génère pas de plus-value.

Article 13 - 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.

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 oeuvre, documente régulièrement sa conformité au RGPD, a mis en oeuvre 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.

Le Cédant s'engage à indemniser le Cessionnaire de tout préjudice subi par le Cessionnaire et/ou la Société du fait de transferts de Données Personnelles réalisés en violation du RGPD.

Article 14 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

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 le Cessionnaire qui s'y oblige.

Article 17 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- 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.

Article 18 – Signature électronique

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent acte est signé électroniquement par les Parties mentionnées dans les comparutions. Les Parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via Universign, service conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, ont été utilisées pour la signature des présentes.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique et qu'elle a signé le présent acte par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le présent acte.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des Parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie à cet accord. La remise d'une copie électronique du présent acte directement par Universign à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie au présent acte.

En conséquence de ce qui précède, les parties reconnaissent et acceptent que le présent acte entrera en vigueur à la date de sa signature par le dernier des signataires.

Signé en la forme électronique à la date figurant en page des signatures.

« Lu et approuvé. Bon pour la cession. Bon pour quittance »

Le Cédant

Jérémy GUEDJ

Signé par Jérémy GUEDJ
Le 11 mars 2026

Signed with doc_aJw6
Universign tx_JMaYZXWx7nKq

« Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession »

Le Cessionnaire

305 P

Tomer ARDITTI

Signé par Tomer ARDITTI
Le 11 mars 2026

Signed with doc_aJw6
Universign tx_JMaYZXWx7nKq