

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Boubakr AGUILAL,

né le 31 décembre 1968 à MAROC,

de nationalité marocaine,

demeurant 35 rue des tulipes 63112 BLANZAT,

marié avec Mme Khadija KHALFI depuis le 07/11/2007. Le régime matrimonial applicable à leur union est la communauté réduite aux acquêts de droit français.

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

ET

Madame Mélanie LEFNAOUI née LAFITTE,

née le 23 décembre 1993 à MONT DE MARSAN,

de nationalité française,

marié avec M. Aïssa LEFNAOUI le 08/11/2003 sous le régime de la communauté réduite aux acquêts sans contrat de mariage à la mairie de LABASTIDE-CHALOSSE (40) régime non modifié à ce jour,

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

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIIT :

Suivant acte sous signature privée en date à ORLEANS du 17/02/2015, enregistré le 26/02/2015 au Service des Impôts de SIE ORLEANS EST, bordereau 2015/423, case 33, il existe une société civile immobilière dénommée A.L.B.A., au capital de 1 050 euros, divisé en 210 parts de 5 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 109 rue du Faubourg Saint Jean, 45000 ORLEANS, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'ORLEANS sous le numéro 810 036 285 pour une durée de 99 ans expirant le 05/03/2104.

La société A.L.B.A. a pour objet principal :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question,
- Et ce soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunts ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

ML

B

- La vente de ces mêmes biens pour autant toutefois qu'elle ne puisse être considérée comme un acte de commerce et ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société.
- Le prêt d'argent à des associés, l'octroi de garantie, nantissement, hypothèque ou autre gage au profit des associés.
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Aïssa LEFNAOUI, demeurant [REDACTED]
[REDACTED]

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

Monsieur Aïssa LEFNAOUI, Propriétaire de 140 parts sociales en pleine propriété, Numérotée de 1 à 140 ci	140 parts
Monsieur Boubakr AGUILAL, Propriétaire de 70 parts sociales en pleine propriété, Numérotée de 141 à 210 ci	70 parts

Le Cédant possède dans cette Société 70 parts sociales de 5 euros chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder 70 parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE

La présente cession de part n'est pas soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme.

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Monsieur Boubakr AGUILAL cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Madame Mélanie LEFNAOUI qui accepte, soixante-dix parts sociales de 5 euros numérotées de 141 à 210 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Madame Mélanie LEFNAOUI 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.

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.

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 - Modalités de fixation du prix de cession par les seules parties

Les parties déclarent avoir arrêté directement et conclu exclusivement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de toute nature des présentes cessions et donner en conséquence décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur des présentes, reconnaissant par là même que l'acte établi a été dressé sur leurs seules déclarations et énonciations conjointes, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions financières dudit acte et notamment à l'évaluation des parts sociales cédées.

Article 5 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de cinquante mille euros (50 000 euros), soit sept cent quatorze euros et vingt-neuf cents (714,29 euros) par part sociale.

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

Article 6 – Dispense expresse de garantie de passif et d'Actif

Le cédant certifie qu'à sa connaissance aucun élément n'est de nature à entamer l'actif social figurant dans ladite Société ou à accroître le passif brut existant à la date des présentes.

Toutefois, et de convention expresse entre les parties, le cessionnaire dispense irrévocablement le cédant de toute garantie conventionnelle, tant d'une éventuelle augmentation du passif social que d'une éventuelle diminution de l'actif qui viendraient à se révéler ultérieurement bien qu'ayant une cause ou une origine antérieure à la date de signature des présentes.

Article 7 - Cession de créance - Compte courant d'associé

Les parties constatent qu'à la date des présentes, la comptabilité de la Société n'étant ni arrêtée ni à jour, le solde exact du compte courant d'associé de Monsieur Boubakr AGUILAL ne peut être déterminé avec certitude.

À titre purement informatif, les parties relèvent que le solde de ce compte courant s'établissait à deux mille deux cent soixante-deux euros et cinquante-quatre centimes (2 262,54 €) au 31 Décembre 2024, étant précisé que ce montant est susceptible d'évoluer.

Les parties conviennent expressément que :

- le solde définitif du compte courant d'associé de Monsieur Boubakr AGUILAL sera déterminé sur la base de la comptabilité définitive de la Société qui sera arrêtée postérieurement à la présente cession ;
- le montant définitif ainsi arrêté, quel qu'il soit, sera remboursé à Monsieur Boubakr AGUILAL au plus tard le **30 Juin 2026** ;

- Monsieur Boubakr AGUILAL accepte irrévocablement ce délai de remboursement et renonce à toute demande de remboursement anticipé, sauf accord exprès de la Société.

Article 8 - Agrément de la cession

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

Intervient aux présentes :

Monsieur Aïssa LEFNAOUI

seul autre associé de la Société, lequel, après avoir pris connaissance de la présente cession, déclare y donner son consentement et agréer Madame Mélanie LEFNAOUI en qualité de nouvelle associée.

Article 9 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Monsieur Boubakr AGUILAL, cédant déclare :

- que son mariage avec Mme Khadija KHALFI est régi par le régime de la communauté réduite aux acquêts de droit français,
- 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 A.L.B.A. 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.

Madame Mélanie LEFNAOUI, cessionnaire, déclare :

- qu'elle est mariée, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts,
- que le prix d'acquisition des parts sociales sera payé au moyen de deniers communs, ainsi qu'il sera dit ci-après.

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 ;
- la négociation ayant précédé la conclusion du présent contrat a été conduite 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 ;
- ne pas être liées à l'égard de quiconque, par une obligation qui lui interdirait la conclusion de tout ou partie du présent contrat ou qui subordonnerait cette conclusion, à une autorisation préalable qui n'aurait pas encore été obtenue à ce jour ;

- que le présent acte constitue un contrat de gré à gré au sens de l'alinéa 1 de l'article 1110 du Code civil.

Article 10 - 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 11 - Intervention du conjoint du Cédant

Aux présentes intervient Mme Khadija KHALFI, conjoint du Cédant, qui, en application de l'article 1424 du Code civil, déclare donner, sans restriction, son consentement à la cession de part qui précède et autoriser Monsieur Boubakr AGUILAL à percevoir le prix ci-après stipulé.

Article 12 - Application de l'article 1832-2 du Code civil - Intervention du conjoint du Cessionnaire

M. Aïssa LEFNAOUI, conjoint du Cessionnaire, intervenant aux présentes :

- reconnaît que son conjoint l'a averti, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, de son intention d'acquérir les parts faisant l'objet de la présente cession et d'en payer le prix au moyen de fonds dépendant de la communauté de biens existant entre lui et le Cessionnaire,
- déclare qu'il renonce définitivement à revendiquer la qualité d'associé de la société ALBA pour la moitié des parts acquises par sa conjointe. En conséquence, la qualité d'associé sera reconnue à son conjoint pour la totalité des parts acquises.

Article 13 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société A.L.B.A. 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 elle dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est SIP CLERMONT FERRAND Boulevard Berthelot 63000 CLERMONT-FERRAND ;

- que le prix de cession est de 714,29 euros par part cédée,

- que le prix d'acquisition était de 5 euros par part,

Il sera perçu un droit de 5 % (soit 2 500 €) 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.

Article 14 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de CLERMONT FERRAND sis Boulevard Berthelot 63000 CLERMONT-FERRAND, qu'il a acquis les parts présentement cédées pour un montant de 350 euros et qu'il fera son affaire personnelle, selon le régime des plus-values immobilières privées, de la déclaration de plus-value sur cession de droits sociaux (formulaire n° 2048-M-SD, Cerfa n° 12358) et du paiement des droits exigibles.

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.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

Article 15 - Protection des données à caractère personnel

La société MICHEL CREUZOT, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel.

En application du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD - Règlement européen 2016/679), il est rappelé que les Données nominatives à Caractère Personnel (DCP) collectées sont enregistrées dans un fichier informatisé notamment pour les finalités suivantes :

- la rédaction des différents actes,
- l'exécution de mesures précontractuelles ou post contractuelles ou l'exécution des différents actes,
- la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers de ses clients,
- la conservation des actes,
- la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
- la facturation,
- la comptabilité.

Les DCP recueillies sont également destinées à assurer l'archivage et la traçabilité du présent acte afin de pouvoir en délivrer copie. Ces fichiers informatisés contenant les DCP sont destinés à la société MICHEL CREUZOT et à son personnel pour la rédaction du présent acte et la gestion de la relation client et pourront être transmis aux éventuels partenaires ou prestataires.

La collecte des DCP est réduite aux données strictement nécessaires à la finalité visée ci-avant et cette collecte est réalisée sur un support électronique permettant de préserver la qualité et la sécurité des DCP.

Les DCP des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec la Société.

La durée de conservation n'excèdera pas la durée nécessaire aux finalités pour lesquelles elles sont collectées et traitées.

Pendant cette période, tous les moyens aptes à assurer la confidentialité et la sécurité des données personnelles sont mis en place de manière à empêcher leur endommagement, effacement ou accès par des tiers non autorisés. Tout éventuel accès non autorisé aux données personnelles feront l'objet d'une information aux Parties et seront notifiées aux autorités compétentes en la matière.

Concernant les DCP des personnes physiques, il s'agit notamment de :

- la date de l'acte,
- la nature de l'acte signé,
- les coordonnées du Conseil,
- les éléments d'identification relatifs à leur état civil et notamment : nom patronymique, prénom, régime matrimonial, sexe, date de naissance et adresses postales et courriel.

En signant le présent acte, les Parties autorisent expressément les rédacteurs à collecter et à utiliser les DCP conformément aux finalités exposées ci-avant.

Conformément au RGPD, les Parties pourront exercer leurs différents droits :

- Le droit d'accéder à ses données à caractère personnel,
- Le droit de corriger toute erreur figurant dans les fichiers,
- Le droit de faire effacer ses données à caractère personnel, de limiter leur traitement ou de s'y opposer,
- Le droit de retirer son consentement,
- Le droit de s'opposer à la réception de documents de prospection commerciale à l'avenir,
- et dans certaines circonstances, le droit de veiller à ce que ces informations soient transférées à la personne concernée ou soient transférées à un tiers.
- Le droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont les personnes concernées entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus :
- par courrier électronique à l'adresse suivante : mcreuzot@mcreuzot.com
- ou par courrier postal à l'adresse suivante :
MICHEL CREUZOT
28 – 28 bis boulevard Marie Stuart – 45000 ORLEANS

Le tout, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Article 16 - 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 17 - 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 18 - 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.

MC⁷

13

Article 19 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

Article 20 - Décharge

Les parties soussignées déclarent s'être rapprochées d'elles-mêmes et donnent au rédacteur du présent acte pleine et entière décharge concernant les énonciations du fait d'une inexactitude des renseignements fournis, la mission du rédacteur s'étant limitée à la transcription des déclarations des parties et s'étant terminée à leur entière satisfaction.

Les parties reconnaissent et déclarent en outre avoir arrêté et conclu directement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente vente, en toute connaissance de cause après l'étude personnelle de l'affaire sans le concours ni l'entremise du rédacteur des présentes.

Le cédant et le cessionnaire déclarent avoir été informés de la possibilité de choisir chacun, un professionnel du conseil pour la défense de ses propres intérêts, ils reconnaissent donc expressément avoir été informés des conséquences de ce choix et avoir eu la possibilité de consulter chacun, tout autre conseil, s'ils l'ont jugé utile. Les parties déclarent y renoncer expressément pour la négociation et la conclusion du présent acte.

Le cédant et le cessionnaire précisent que l'acte a été rédigé par la société Michel Creuzot. A cet égard, les parties reconnaissent avoir eu connaissance du projet d'acte préalablement à la présente signature, avoir choisi un rédacteur unique et n'avoir pas d'intérêts opposés susceptibles de mettre en cause la mission de rédaction, mais avoir simplement des intérêts distincts.

Elles reconnaissent en outre que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans la négociation mais n'a fait que rédiger à leur gré les conventions arrêtées entre elles sans être tenu d'en vérifier l'exactitude et déclarent qu'elles le dégagent de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations.

De même, elles reconnaissent que le rédacteur des présentes leur a donné une lecture exhaustive du présent acte, a répondu à l'ensemble de leurs questions et que ledit acte relate fidèlement leur commune intention.

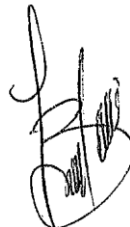
Fait à ORLEANS
En 4 exemplaires
Le 07/03/2026

Le cédant (1)

M. Boubakr AGUILAL

« Lu et approuvé. Bon pour la cession de soixante-dix parts sociales. Bon pour quittance »

*Lu et approuvé. Bon pour la cession de soixante-dix parts
Sociale. Bon pour quittance*



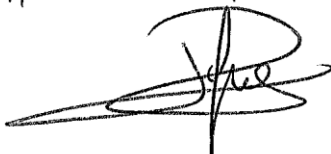
MC 8 

Le cessionnaire (2)

Mme Mélanie LEFNAOUI

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

Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession



Intervenants

Mme Khadija KHALFI



M. Aïssa LEFNAOUI, agissant tant à titre personnel qu'en qualité de gérant de la SCI ALBA



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

Le 13/03/2026 Dossier 2026 00011253, référence 4504P01 2026 A 00611

Enregistrement : 2500 € Penalties : 0 €

Total liquidé : Deux mille cinq cents Euros

Montant reçu : Deux mille cinq cents Euros

(1) Le Cédant fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour la cession de soixante-dix parts. Bon pour quittance".

(2) Le Cessionnaire fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession"