

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT

NICE

Le 03/03/2026 Dossier 2026 00006266, référence 0604P61 2026 A 01005

Enregistrement : 2250 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Deux mille deux cent cinquante Euros

Montant reçu : Deux mille deux cent cinquante Euros

Didier HALL
Contrôleur des Finances publiques

**ACTE DE CESSIION DE PARTS SOCIALES
DE LA SCI À L'OMBRE DU CAFÉIER**

Entre :

Les Cédants

Madame Angélique MAZZACORI

Monsieur Patrick FORTE

Madame Linda BORG

La société ACC DISTRIBUTION

Et :

Les Cessionnaires

La société SETITI BS

La société BS INVEST

En présence de :

La société À L'OMBRE DU CAFÉIER

SB
SB

SB
SB

AM
AM

Am
Am

Am
Am

PF
PF

LB
LB

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Article 1 - Identification des parties

1.1 Cédants

. Madame **Angélique MAZZACORI**, née à NICE (06000) le 19 décembre 1988, de nationalité française, résidente au sens de la réglementation fiscale, demeurant à SAINT-ANDRE-DE-LA-ROCHE (06730) 1954, Vieux Chemin de l'Abadie, mariée à la mairie de LUCERAM (06440) le 24 août 2013 avec Monsieur Frédéric Antoine Vincent DAU, sous le régime de la communauté réduite aux d'acquêts, puis sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Sandi NEVES, notaire à NICE, le 6 mars 2023. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

. Monsieur **Patrick FORTE**, né à MARSEILLE (13 000) le 22 octobre 1955, de nationalité française, résident au sens de la réglementation fiscale, demeurant à VILLEFRANCHE SUR MER (06230) 10, rue Sadi Carnot, le « Dina Palace - C », marié à la mairie de La TRINITÉ (06340) le 30 juillet 2005 avec Madame Linda BORG sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Me Philippe VAUTARD notaire à NICE le 20 janvier 2005. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

. Madame **Linda BORG**, née à NICE (06000) le 5 octobre 1963, de nationalité française, résidente au sens de la réglementation fiscale, demeurant à VILLEFRANCHE SUR MER (06230) 10, rue Sadi Carnot, le « Dina Palace - C », mariée à la mairie de La TRINITÉ (06340) le 30 juillet 2005 avec Monsieur Patrick FORTE sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Philippe VAUTARD, notaire à Nice le 20 janvier 2005. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

. La société **ACC DISTRIBUTION**, société par actions simplifiée au capital social de 100 000 €, dont le siège social est situé au 5 rue Mal Vauban 06000 NICE, « LES PORTES DU PALIO », immatriculée au RCS Nice sous le n°445 359 730, représentée par Madame **Angélique MAZZACORI** agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président.

Ci-après dénommés les « Cédants » de première part

1.2 Cessionnaires

. La société **BS INVEST**, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 1 645 000 €, dont le siège social est situé au 11 rue Saint-François de Paule, 06300 NICE, immatriculée au RCS de Nice sous le numéro 451 083 133, représentée par Monsieur **Belgacem SETITI** agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président.

. La société **SETITI BS**, société civile au capital social de 1 000 €, dont le siège social est situé au 11 rue Saint-François de Paule, 06300 NICE, immatriculée au RCS de Nice sous le numéro 914 777 123, représentée par Monsieur **Belgacem SETITI** agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que gérant.

Ci-après dénommées les / le « Cessionnaire (s) » de seconde part

Étant précisé que les Cédants et les Cessionnaires, pris ensemble, sont dénommés les Parties,

1.3 Intervenant

. La société **À L'OMBRE DU CAFÉIER**, société civile immobilière au capital social de 1000 €, dont le siège social est situé au 5 Rue Mal Vauban 06000 NICE, immatriculée au RCS de Nice sous le n° 901 716 613, représentée par Madame **Angélique MAZZACORI**.

Ci-après dénommée « la Société »

Article 2 – Exposé

Les Parties énoncent expressément avoir conclu, préalablement aux présentes, une promesse de cession de parts sociales signée électroniquement le 19 novembre 2025 (la Promesse), annexée aux présentes, et portant sur la cession de CENT (100) parts sociales de la Société À L'OMBRE DU CAFÉIER (la Cession), objet des présentes, les Parties ont préalablement exposé ce qui suit :

2.1 Désignation de la Société

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 9 juin 2021 il a été institué une société civile immobilière présentant actuellement les caractéristiques suivantes :

- Dénomination sociale : À L'OMBRE DU CAFÉIER
- Capital social : 1 000€ divisés en CENT (100) parts sociales, numérotées de 1 à 100 et d'une valeur nominale de 10€ chacune et entièrement libérées.
- Siège social : 5 Rue Mal Vauban - 06000 NICE
- Durée : 99 ans
- Exercice social du 1er janvier au 31 décembre de chaque année
- Gérant : Madame Angélique DAU MAZZACORI
- Régime fiscal : Impôt sur les sociétés - RN avec déclarations de TVA mensuelles au réel
- La Société a été immatriculée le 22 juillet 2021 auprès du Registre du commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 901 716 613.

2.2 Propriété des parts sociales de la Société

Les 100 parts sociales de la Société, composant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société, numérotées de 1 à 100 et d'une valeur nominale de 10 € chacune, appartiennent à :

- Madame Angélique DAU, à concurrence de 30 parts, portant les numéros 1 à 30, en rémunération de son apport en numéraire.
- Monsieur Patrick FORTE, à concurrence de 30 parts, portant les numéros 31 à 60, en rémunération de son apport en numéraire.
- Madame Linda FORTE, à concurrence de 30 parts, portant les numéros 61 à 90, en rémunération de son apport en numéraire.
- La société ACC DISTRIBUTION, à concurrence de 10 parts, portant les numéros 91 à 100, en rémunération de son apport en numéraire.

2.3 Origine de propriété des Parts Sociales Cédées de la Société

Les Cédants sont propriétaires des Parts Sociales Cédées pour les avoir reçues en rémunération de leurs apports effectués lors de la constitution de la Société.

2.4 Objet social de la Société

La Société a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Et notamment l'acquisition du lot 1430, dépendant d'un ensemble immobilier situé à NICE (06300), LES PORTES DU PALIO, dans le périmètre de la ZAC AUVARE PAILLON, cadastré section IP n°S 113 127 132 134 136 et 139.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel de toutes garanties et des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

2.5 Composition du patrimoine de la Société

La Société détient la pleine et entière propriété de l'immeuble dépendant d'un ensemble immobilier situé à NICE (ALPES-MARITIMES) (06300) 5 rue Maréchal Vauban, dénommé "*Les Portes du Palio*", situé dans le périmètre de la ZAC AUVARE PAILLON. Ledit immeuble édifié à l'intérieur du volume immobilier numéro 16 portant sur les parcelles sises à NICE, ZAC AUVARE PAILLON.

Ledit ensemble immobilier comprenant un bâtiment unique, divisé en quatre blocs "A", "B", "C" et "D".

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	No	Lieudit	Surface
IP	113	RUE MAL VAUBAN	00 ha 07 a 49 ca
IP	127	AV DENIS SEMERIA	00 ha 02 a 35 ca
IP	132	RTE DE TURIN	00 ha 10 a 76 ca
IP	134	RTE DE TURIN	00 ha 01 a 47 ca
IP	136	RUE MAL VAUBAN	03 ha 33 a 44 ca
IP	139	RUE MAL VAUBAN	00 ha 02 a 30 ca

VOLUME numéro 28 (issu du lot 16) dont la description est la suivante :

Lot numéro mille quatre cent trente (1430) :

UN LOCAL COMMERCIAL dont les trois portes d'entrée s'ouvrent, deux à l'extérieur sur les trottoirs communs de la copropriété générale prolongeant les trottoirs de la place publique à créer à l'intersection de la route de Turin et de la rue Maréchal Vauban, la troisième sur la voie publique dénommée rue Maréchal Vauban.

Ce lot est matérialisé par une teinte jaune au plan et constitué par un espace intérieur non cloisonné (à aménager par l'Acquéreur) contenu par les murs maîtres de l'immeuble et les ouvertures vitrées tels qu'ils figurent au susdit plan.

Et les quatre cent treize /dix-millièmes (413 /10000 èmes) des parties communes générales.

Étant ici précisé que la désignation actuelle du LOT 1430 telle qu'elle résulte du certificat de superficie loi carrez, annexé aux présentes, est la suivante :

- Un local commercial comprenant : accueil, secrétariat, bureau d'études, sanitaires, dégagement, bureau, archives, stockage, w.c., salle d'eau, cuisine, local rangement,
- Mezzanine : dégagement et 4 bureaux
- Surface loi Carrez totale : 300,05 m² (trois cents mètres carrés zéro cinq)
- Surface au sol totale : 318,53 m² (trois cent dix-huit mètres carrés cinquante-trois)

2.6 État des inscriptions sur les actions

Les parts objet des présentes ne font l'objet d'aucune inscription de privilège, de nantissement ou autre.

Les cédants déclarent qu'aucun tiers ne possède de droit sur la Société pouvant entraîner de telles inscriptions et n'avoir consenti aucun droit à un tiers à quelque titre que ce soit.

2.7 Bail

Par acte sous seing privé en date du 15 septembre 2021, la Société a donné à bail commercial à la société ACC DISTRIBUTION, immatriculée au RCS de Nice sous le numéro 445 359 730, dont le siège social est sis à NICE, 5 rue Maréchal Vauban, Les Portes du Palio, 06000, les locaux dont elle est propriétaire sis à NICE (06300), « Les Portes du Palio », dans le périmètre de la ZAC AUVARE PAILLON, pour une durée de 9 années commençant à courir le 14 septembre 2021 pour se terminer le 13 septembre 2030.

Ledit bail ayant été conclu pour l'exploitation de tous commerces, à l'exclusion des commerces incommodants, malodorants, insalubres ou dangereux.

Le preneur a remis au bailleur une somme de SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (7 700,00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

2.7 Constatation de réalisation des conditions suspensives stipulées à la Promesse

Les Parties rappellent que la Promesse de cession de parts sociales conclue entre elles était soumise aux conditions suspensives énoncées à son article 12, stipulées dans l'intérêt des Cédants et des Cessionnaires.

Les Parties constatent et reconnaissent expressément que chacune des conditions suspensives visées aux points a) à h) de l'article 12 de la Promesse a été régulièrement réalisée par la production, pour chacune d'elles, d'un document, acte ou justificatif approprié, conforme aux stipulations de la Promesse, lesquels ont été communiqués aux Parties et annexés aux présentes.

En particulier, les Parties reconnaissent que :

- La condition relative à la purge du droit de préemption urbain de la commune a été réalisée par la production de la décision de non-préemption du 14 octobre 2025 annexée à la présente.
- Les conditions relatives à la production de l'état des risques et pollutions, ainsi que des diagnostics termites et amiante, ont été réalisées par la remise de diagnostics en cours de validité ;
- La condition relative à la démission des mandataires sociaux de la Société a été réalisée par la production des lettres de démission correspondantes ;
- La condition relative à la résiliation amiable du bail commercial conclu avec la société ACC DISTRIBUTION a été réalisée par la production de l'acte de résiliation ;
- La condition relative à l'accord de l'établissement bancaire créancier a été réalisée par la production d'un écrit émanant de ladite banque, annexé à la présente et confirmant l'ensemble des engagements stipulés à l'article 12 f) de la Promesse ;
- La condition relative à la conformité de la situation active et passive de la Société a été réalisée par l'absence de notification d'un refus motivé dans le délai contractuel, les Cessionnaires reconnaissant la conformité de la situation telle que présentée.
- La société ACC DISTRIBUTION renonce à la condition suspensive tirée du droit d'occupation temporaire.

En conséquence, les Parties reconnaissent que la Promesse est devenue pure et parfaite, qu'elle produit l'ensemble de ses effets et qu'aucun empêchement ne fait obstacle à la réitération définitive de la cession des parts sociales objet des présentes, laquelle est valablement conclue ce jour.

CECI EXPOSE, IL EST PASSÉ À LA CESSION, OBJET DES PRÉSENTES

Article 3 - Cession de parts

Chaque Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de droit et de fait, dans les conditions fixées au présent contrat, aux Cessionnaires qui acceptent, la propriété de ses parts sociales de la Société et intégralement libérées (les Parts Sociales Cédées), et ce, de la façon suivante :

Répartition des parts cédées :

- ⇒ À la société civile SETITI BS, à hauteur de 99 parts sociales, représentant 99 % du capital social de la Société :
 - Par Madame Angélique DAU MAZZACORI, à concurrence de 30 parts, numérotées de 1 à 30,
 - Par Monsieur Patrick FORTE, à concurrence de 30 parts, numérotées de 31 à 60,
 - Par Madame Linda FORTE, à concurrence de 30 parts, numérotées de 61 à 90,
 - Par la société ACC DISTRIBUTION, à concurrence de 9 parts, numérotées de 91 à 99.
- ⇒ À la société BS INVEST, à hauteur de 1 part sociale, représentant 1 % du capital social de la Société :
 - Par la société ACC DISTRIBUTION, à concurrence de 1 part, numérotée 100.

Les Parts Sociales Cédées ne sont représentées par aucun certificat. Leur titre résulte des statuts de la Société ou de la cession de parts dont une copie a été remise aux Cessionnaires.

Les Cessionnaires déclarent en outre que les Parts Sociales Cédées sont acquises au moyen de fonds qui leur sont propres.

Le Cessionnaire déclare en outre que les fonds ainsi employés sont libres de toute origine illicite, ne proviennent d'aucune activité prohibée et ont été mis à sa disposition conformément à la réglementation applicable, notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Article 4 - Propriété - jouissance

Les Cessionnaires sont propriétaires des Parts Sociales Cédées à compter de ce jour. Ils en auront la jouissance à compter du même jour par la possession réelle.

Les Cessionnaires sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés aux Parts Sociales Cédées à compter de ce jour.

Les Cessionnaires auront seuls, droit à tous les droits financiers, distributions, dividendes et acomptes sur dividendes revenant aux Parts Sociales Cédées qui viendraient à être distribués ou mis en paiement à compter de ce jour, qu'ils proviennent de l'exercice en cours ou de reports à nouveau, réserves ou autres postes de capitaux propres antérieurement constitués.

Article 5 - Agrément de la cession— Dérogation applicable à la présente cession

Conformément à l'article 11 des statuts et à l'article 1861 du Code civil, les cessions de parts sociales à des tiers étrangers à la Société sont soumises à l'agrément préalable des associés.

Toutefois, la présente opération portant sur la cession simultanée de la totalité des parts sociales de la Société par l'ensemble des associés au profit d'un même cessionnaire, l'agrément des associés est réputé acquis, chaque associé cédant donnant par les présentes son accord exprès à ladite cession.

En conséquence, il convient de mettre à jour l'article 7 des statuts de la Société relatif au capital social de la Société, dans les termes ci-après énoncés :

« Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE euros (1 000). Il est divisé en CENT (100) parts de DIX euros (10) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100. Ces parts, entièrement souscrites et libérées, sont réparties entre les associés comme suit :

- SETITI BS 99 parts portant les numéros de 1 à 99, ci	99 parts
- BS INVEST à concurrence de 1 part, portant le numéro 100, ci	1 part
Total 100 parts, ci,	100 parts

Article 6 – Prix

Le prix total convenu pour la cession de l'intégralité des cent (100) parts sociales composant le capital social de la Société « À L'OMBRE DU CAFÉIER » s'élève à la somme globale forfaitaire et définitive de **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000€)**, soit une valeur unitaire de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450€) par part sociale.

Lequel prix est payé comptant ce jour par chaque Cessionnaire à chaque Cédant au moyen d'un ordre de virement bancaire émis selon la répartition suivante :

- ⇒ La société civile SETITI BS verse la somme totale de 44 550 euros, se décomposant comme suit :
- À Madame Angélique MAZZACORI, épouse DAU, propriétaire de trente (30) parts sociales, la somme de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13.500 €) ;
 - À Monsieur Patrick FORTE, propriétaire de trente (30) parts sociales, la somme de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13.500 €) ;
 - À Madame Linda BORG, épouse FORTE, propriétaire de trente (30) parts sociales, la somme de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13.500 €) ;
 - À la société ACC DISTRIBUTION, propriétaire de neuf (9) parts sociales, la somme de QUATRE MILLE CINQUANTE EUROS (4 050 €).
- ⇒ La société BS INVEST verse la somme de 450 € à la société ACC DISTRIBUTION, pour 1 part numérotée 100.

Le quittancement de ces règlements étant donnée sous réserve du crédit effectif et définitif des fonds sur le compte des différents cessionnaires.

Dont quittance

Ce prix a été librement négocié entre les Parties, lesquelles reconnaissent qu'il tient compte :

- De la situation comptable prévisionnelle arrêtée au 30 septembre 2025 (CA HT : 41 555,16 € ; perte nette : - 3 276,01 € ; total bilan : 497 021,53 €), joint en annexe ;
- Ainsi que du rapport d'évaluation établi par le Cabinet AUDIT MÉDITERRANÉE NICE, Expert-Comptable demeurant Immeuble les Mimosas, 19, rue Alphonse 1^{er}, fixant la valeur globale des parts sociales à 44 970,00 €, joint en annexe.

Article 7 - Remise de documents

En sus des documents déjà remis aux Cessionnaires lors de la signature de la Promesse, il est remis ce jour aux Cessionnaires qui le reconnaissent :

- Le registre des décisions collectives des Associés à jour ;
- L'original de la lettre de démission, avec effet à la date de ce jour, de Madame Angélique DAU MAZZACORI, de ses fonctions de Gérant de la Société ;
- Tous les contrats en vigueur ;
- Les livres et documents comptables de la Société.

Article 7 bis - **Compte courant d'associé**

Parallèlement à la réalisation de la cession des Parts Sociales Cédées, la société ACC DISTRIBUTION est titulaire d'un compte courant d'associé dans la Société (cpte n°455104 - C/C ACC DISTRIBUTION SARL (10/100) selon convention de trésorerie du 31/12/2021 d'un montant actualisé à la somme de 120 660,68€, arrondis à **120 660,00 €** et certifié par attestation du Cabinet AUDIT MEDITERRANEE du 15 janvier 2026 annexée à la présente.

Par convention d'abandon partiel de créance en compte courant d'associé en date du 16 janvier 2026, la société ACC DISTRIBUTION a fait abandon d'une fraction de sa créance à hauteur d'un montant total de 23 160,00 € le tout avec effet immédiat.

Ce montant a été réactualisé, arrêté et certifié à ce jour en tenant compte :

- Des dettes sociales identifiées par les Parties de 8 083,00 €, arrondis à 8 000,00 €
- Des dettes au titres des charges de copropriété générales arrêtés au 31/12/25, pour une montant de 12 856,27 € arrondis à 12 900,00 €
- Du règlement des appels de fonds relatifs aux travaux de ravalement de la façade de l'immeuble, tels que réparties au visa des dispositions de l'article 13 des présentes, soit :
 - o Appel travaux 1^{er} trim 2026 50% : 1 287,22 €
 - o Appel travaux 2^{ème} trim 2026 50% : 1 287,22 €
 - o Appel travaux 3^{ème} trim 2026 50% : 1 287,22 €
- Du dépôt de garantie au titre du loyer pour : 7 700,00 €

Sa créance en compte courant est ainsi fixée à la somme de 97 500,00 €.

Le montant arrêté du compte courant, soit **QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (97 500,00 €)** a été payé à l'instant même par la société SETITI BS à la société ACC DISTRIBUTION au moyen d'un ordre de virement bancaire émis ce jour, la quittance étant donnée sous réserve du crédit effectif et définitif des fonds sur le compte de la société ACC DISTRIBUTION.

Article 8 - **Déclarations**

Les Cédants déclarent chacun :

Madame Angélique MAZZACORI, épouse DAU

- Qu'elle est née à NICE (06000) le 19 décembre 1988 ;
- Qu'elle est mariée à Monsieur Frédéric DAU, dans un premier temps sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, suivant mariage célébré à LUCÉRAM (06440) le 24 août 2013 ; puis sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Sandi NEVES, notaire à NICE, le 6 mars 2023. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
- Qu'elle est résidente française au sens de la réglementation fiscale ;
- Que les Parts Sociales Cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la Cession, anéantir ou réduire les droits du Cessionnaire ; et
- Que la Société ne fait pas l'objet d'une procédure collective.

Monsieur Patrick FORTE

- Qu'il est né à MARSEILLE (13000) le 22 octobre 1955 ;
- Qu'il est marié à Madame Linda BORG, sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me Philippe VAUTARD, notaire à NICE, le 20 janvier 2005, suivant mariage célébré à LA TRINITÉ (06340) le 30 juillet 2005 ;

- Qu'il est résident français au sens de la réglementation fiscale ;
- Que les Parts Sociales Cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la Cession, anéantir ou réduire les droits du Cessionnaire ; et
- Que la Société ne fait pas l'objet d'une procédure collective.

Madame Linda BORG, épouse FORTE

- Qu'elle est née à NICE (06000) le 5 octobre 1963 ;
- Qu'elle est mariée à Monsieur Patrick FORTE, sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me Philippe VAUTARD, notaire à NICE, le 20 janvier 2005, suivant mariage célébré à LA TRINITÉ (06340) le 30 juillet 2005 ;
- Qu'elle est résidente française au sens de la réglementation fiscale ;
- Que les Parts Sociales Cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la Cession, anéantir ou réduire les droits du Cessionnaire ;
- Que la Société ne fait pas l'objet d'une procédure collective.

La société ACC DISTRIBUTION

- Qu'elle est une société par actions simplifiée au capital de 100.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 445 359 730, dont le siège social est situé LES PORTES DU PALIO, 5 rue Mal Vauban, 06000 NICE ;
- Qu'elle est représentée par Madame Angélique MAZZACORI, en sa qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes ;
- Qu'elle a son siège social en France et qu'elle est résidente au sens de la réglementation fiscale ;
- Que les Parts Sociales Cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la Cession, anéantir ou réduire les droits du Cessionnaire ;
- Que la Société ne fait pas l'objet d'une procédure collective.

Ensemble les Cédants :

- Qu'il n'y a aucune personne qui soit liée à la Société par un quelconque contrat de travail de quelque nature que ce soit ;
- Que des travaux de ravalement de façade et d'étanchéité des terrasses de la copropriété « LES PORTES DU PALIO » ont été votés par l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2024 pour un montant total de DIX-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (18.400 €), dont :
 - 9.200€, a déjà été appelé sur la période du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025 ;
 - 9.200 € sera appelé sur la période du 1er octobre 2025 au 31 juillet 2026.

Les Cédants indiquent que l'échéancier des appels de fonds et la situation de compte BORNE DELAUNAY, syndic, actualisée au 29 septembre 2025, faisant apparaître notamment l'appel de fonds supplémentaire du 4ème trimestre 2025 (au 1er octobre 2025), ont été communiqués au Cessionnaire.

Il est expressément convenu entre les Parties que :

- Les appels de fonds et charges de copropriété exigibles antérieurement à la date de réalisation effective de la Cession resteront à la charge exclusive des Cédants ;
- Les appels de fonds et charges de copropriété exigibles postérieurement à la date de réalisation effective de la Cession sont supportés exclusivement par les Cessionnaires, à charge pour eux de s'acquitter de toutes sommes dues par la SCI à compter de cette date.

Les Cessionnaires déclarent :

Pour la société BS INVEST :

- Qu'elle est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 645 000€, immatriculée au RCS NICE n°451 083 133, dont le siège social est 11, rue Saint-François de Paule, 06300 NICE,
- Qu'elle est représentée par Monsieur Belgacem SETITI, agissant en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes,
- Qu'elle a son siège social en France et qu'elle est résidente au sens de la réglementation fiscale,
- Qu'elle dispose des fonds nécessaires et conformes à la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme pour payer le prix de la Cession,
- Que les présentes ne contreviennent à aucune disposition statutaire ou contractuelle susceptible d'entraver la réalisation de la Cession,
- Qu'elle ne fait pas l'objet d'une procédure collective,
- Qu'elle a pris connaissance des statuts et comptes sociaux, de toutes résolutions prises et de tous procès-verbaux dressés à ce jour par les assemblées et les accepte.

Pour la société SETITI BS :

- Qu'elle est une société civile au capital social de 1 000 €, dont le siège social est situé au 11 RUE SAINT-FRANÇOIS DE PAULE 06300 NICE, immatriculée au RCS de Nice sous le numéro 914 777 123,
- Qu'elle est représentée par Monsieur Belgacem SETITI, en sa qualité de gérant.
- Qu'elle a son siège social en France et qu'elle est résidente au sens de la réglementation fiscale,
- Qu'elle dispose des fonds nécessaires et conformes à la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme pour payer le prix de la Cession,
- Que les présentes ne contreviennent à aucune disposition statutaire ou contractuelle susceptible d'entraver la réalisation de la Cession,
- Qu'elle ne fait pas l'objet d'une procédure collective,
- Qu'elle a pris connaissance des statuts et comptes sociaux, de toutes résolutions prises et de tous procès-verbaux dressés à ce jour par les assemblées et les accepte.

Article 9 - Formalités – enregistrement

9.1 Mise à jour des statuts de la Société

Les statuts de la Société seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

9.2 Déclaration pour l'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Cédants attestent que les Parts Sociales Cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

Ils déclarent, en outre, que la présente Cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société.

Le présent acte sera enregistré dans le mois à la recette des impôts compétente.

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, les Cédants déclarent :

- Que les Parts Sociales Cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du code général des impôts ; et

- Que les droits applicables sur le prix de la présente Cession sont ceux définis à l'article 726, I, 2° du code général des impôts.
- Que l'assiette des droits de mutation est de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000 €) sous réserve du contrôle de l'Administration ;
- Que conformément au 2° du I de l'article 726 du code général des impôts, la Cession objet des présentes portant sur des parts sociales d'une société civile immobilière à prépondérance immobilière, est assujettie au droit d'enregistrement de 5 %, soit la somme de DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (2.250 €).

9.3 Formalités de publicité

La présente Cession de parts sera rendue opposable à la Société par transfert sur les registres de la Société, tenus au siège social, ainsi que le prévoient les statuts, conformément aux dispositions de l'article 1865, alinéa 1 du Code civil. La gérance de la Société se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité afin de rendre la cession opposable à la Société et aux tiers.

Article 10 - Frais

Les frais et droits d'enregistrement de la présente Cession et tous les frais qui en seront la conséquence seront supportés par les Cessionnaires, qui s'y obligent.

Article 11 - Droit applicable

Tous différends nés ou à naître quels qu'en soient l'objet ou le fondement, se rattachant à la présente Cession ou en constituant la suite ou la conséquence, seront portés devant le tribunal compétent, conformément aux dispositions du Code de procédure civile.

Cependant, en cas de différend relatif à la validité, à l'interprétation, à l'exécution ou à la réalisation de la présente Cession de cession de parts sociales, les Parties conviennent de rechercher préalablement à toute instance judiciaire, une solution amiable par voie de conciliation. À cet effet, un Conciliateur de Justice sera saisi par la Partie la plus diligente dans le délai de 8 jours à compter de la survenance de la difficulté, la liste des Conciliateurs de Justice étant disponible sur le site justice.fr (Tribunal Judiciaire de NICE). En cas d'échec constaté par le conciliateur ou à l'issue du délai convenu (2 mois à compter de la première réunion renouvelable une fois d'un commun accord), chacune des parties retrouvera sa liberté d'action.

Article 12 – Décharge

Les parties reconnaissent et déclarent :

- Avoir arrêté et conclu directement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la cession, à intervenir en toute connaissance de cause après l'étude personnelle de l'affaire sans le concours ni l'entremise des avocats rédacteurs des présentes, lesquels ont été exclusivement chargés de recevoir leurs déclarations et rédiger à leur gré les conventions intervenues entre elles sans être tenues d'en vérifier l'exactitude, notamment en ce qui concerne les déclarations relatives au chiffre d'affaires et au résultat.
- Que la lecture du présent acte leur a été faite avant signature et qu'elles en ont chacune suivi la lecture et participé à son collationnement au moyen d'un exemplaire qui leur a été remis à cet effet, qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte, à la suite desquelles il leur a été donné toutes explications et éclaircissements, les renseignant ainsi pleinement sur la portée de leurs engagements.
- Qu'elles déclarent par conséquent vouloir signer la présente cession en pleine connaissance de cause.

Article 13 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour toutes notifications faites par lettre recommandée, chaque Partie déclare faire élection de domicile à son adresse sus-indiquée. Tout changement d'adresse devra être notifié à l'autre partie par celle qui y procédera, par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 19 – Signature électronique

Les Parties conviennent que le présent acte de cession peut être signé par voie électronique, au moyen d'une plateforme de signature électronique sécurisée, telles qu'Adobe Sign, DocuSign, Yousign, Lex Persona, ou tout autre prestataire conforme aux exigences du règlement eIDAS (UE) n° 910/2014. La signature électronique ainsi apposée emportera, entre les Parties, la même force probante et les mêmes effets juridiques qu'une signature manuscrite. Chaque Partie reconnaît que l'identité du signataire, la date de signature et l'intégrité du document sont garanties par les mécanismes techniques de la plateforme utilisée, dont le certificat de preuve pourra, le cas échéant, être produit en justice. La signature pourra intervenir en plusieurs exemplaires ou sessions électroniques, chaque exemplaire ou version signée étant réputé constituer un original, l'ensemble formant un seul et même acte.

Fait à NICE.

Pour les Cédants

Madame **Angélique MAZZACORI**

Signature: 
Angélique Mazzacori (21 janv. 2026 14:21:07 GMT+1)

E-mail: amazzacori@gmail.com

Monsieur **Patrick FORTE**

Signature: 
Patrick Forte (21 janv. 2026 15:43:39 GMT+1)

E-mail: patrickforte1955@gmail.com

Madame **Linda BORG**

Signature: 
Linda Borg (21 janv. 2026 15:47:34 GMT+1)

E-mail: patricketlinda01@gmail.com

La société **ACC DISTRIBUTION**
Madame **Angélique MAZZACORI**

Signature: 
ACC DISTRIBUTION (21 janv. 2026 15:32:00 GMT+1)

E-mail: direction@accd.fr

Pour les Cessionnaires

La société **BS INVEST**
Monsieur **Belgacem SETITI**

Signature: 
SETITI (21 janv. 2026 14:01:29 GMT+1)

E-mail: daniele@bs-invest.com

La société **SETITI BS**
Monsieur **Belgacem SETITI**

Signature: 
SETITI BS (21 janv. 2026 13:59:19 GMT+1)

E-mail: daniele@bs-invest.com

En présence de :

La société **À L'OMBRE DU CAFÉIER**
Madame **Angélique MAZZACORI**

Signature: 
Angélique mazzacori (21 janv. 2026 14:23:40 GMT+1)

E-mail: amazzacori@gmail.com

SCI AOC _ Cession de parts sociales_SCI AOC CESSION_335447

Rapport d'audit final

2026-01-21

Créé le :	2026-01-20
De :	Stephen guatteri (s.guatteri@ghm-avocats.com)
État :	Signé
ID de transaction :	CBJCHBCAABAA2aWsgBWQpEIAeqUIRcoZoxm1sIlb87lf

Historique de "SCI AOC _ Cession de parts sociales_SCI AOC CESSION_335447"

-  Document créé par Stephen guatteri (s.guatteri@ghm-avocats.com)
2026-01-20 - 16:40:05 GMT- Adresse IP : 90.116.184.217
-  Document envoyé par e-mail à Me Chiossone (avocat@audreychiossone.com) pour approbation
2026-01-20 - 16:48:04 GMT
-  E-mail consulté par Me Chiossone (avocat@audreychiossone.com)
2026-01-21 - 12:38:29 GMT- Adresse IP : 90.14.65.120
-  Document approuvé par Me Chiossone (avocat@audreychiossone.com)
Date d'approbation : 2026-01-21 - 12:43:35 GMT - Source de l'heure : serveur- Adresse IP : 90.14.65.120
-  Document envoyé par e-mail à SETITI BS (daniele@bs-invest.com) pour signature
2026-01-21 - 12:43:37 GMT
-  E-mail consulté par SETITI BS (daniele@bs-invest.com)
2026-01-21 - 12:57:05 GMT- Adresse IP : 5.50.6.173
-  Document signé électroniquement par SETITI BS (daniele@bs-invest.com)
Date de signature : 2026-01-21 - 12:59:19 GMT - Source de l'heure : serveur- Adresse IP : 5.50.6.173
-  Document envoyé par e-mail à daniele@bs-invest.com pour signature
2026-01-21 - 12:59:21 GMT
-  E-mail consulté par daniele@bs-invest.com
2026-01-21 - 12:59:55 GMT- Adresse IP : 5.50.6.173
-  Le signataire daniele@bs-invest.com a saisi ce nom lors de la signature en tant que SETITI
2026-01-21 - 13:01:27 GMT- Adresse IP : 5.50.6.173



Document signé électroniquement par SETITI (daniele@bs-invest.com)

Date de signature : 2026-01-21 - 13:01:29 GMT - Source de l'heure : serveur- Adresse IP : 5.50.6.173



Document envoyé par e-mail à Angélique Mazzacori (amazzacori@gmail.com) pour signature

2026-01-21 - 13:01:31 GMT



E-mail consulté par Angélique Mazzacori (amazzacori@gmail.com)

2026-01-21 - 13:11:04 GMT- Adresse IP : 66.249.93.77



Document signé électroniquement par Angélique Mazzacori (amazzacori@gmail.com)

Date de signature : 2026-01-21 - 13:21:07 GMT - Source de l'heure : serveur- Adresse IP : 195.36.193.158



Document envoyé par e-mail à amazzacori@gmail.com pour signature

2026-01-21 - 13:21:10 GMT



E-mail consulté par amazzacori@gmail.com

2026-01-21 - 13:21:44 GMT- Adresse IP : 66.249.93.66



Le signataire amazzacori@gmail.com a saisi ce nom lors de la signature en tant que Angélique mazzacori

2026-01-21 - 13:23:38 GMT- Adresse IP : 195.36.193.158



Document signé électroniquement par Angélique mazzacori (amazzacori@gmail.com)

Date de signature : 2026-01-21 - 13:23:40 GMT - Source de l'heure : serveur- Adresse IP : 195.36.193.158



Document envoyé par e-mail à ACC DISTRIBUTION (direction@accd.fr) pour signature

2026-01-21 - 13:23:42 GMT



E-mail consulté par ACC DISTRIBUTION (direction@accd.fr)

2026-01-21 - 14:30:16 GMT- Adresse IP : 185.246.98.245



Document signé électroniquement par ACC DISTRIBUTION (direction@accd.fr)

Date de signature : 2026-01-21 - 14:32:00 GMT - Source de l'heure : serveur- Adresse IP : 185.246.98.245



Document envoyé par e-mail à Patrick Forte (patrickforte1955@gmail.com) pour signature

2026-01-21 - 14:32:02 GMT



E-mail consulté par Patrick Forte (patrickforte1955@gmail.com)

2026-01-21 - 14:41:29 GMT- Adresse IP : 66.249.93.77



Document signé électroniquement par Patrick Forte (patrickforte1955@gmail.com)

Date de signature : 2026-01-21 - 14:43:39 GMT - Source de l'heure : serveur- Adresse IP : 185.246.98.245



Document envoyé par e-mail à Linda Borg (patricketlinda01@gmail.com) pour signature

2026-01-21 - 14:43:41 GMT



E-mail consulté par Linda Borg (patricketlinda01@gmail.com)

2026-01-21 - 14:45:01 GMT- Adresse IP : 66.249.93.66



Adobe Acrobat Sign



Document signé électroniquement par Linda Borg (patricketlinda01@gmail.com)

Date de signature : 2026-01-21 - 14:47:34 GMT - Source de l'heure : serveur- Adresse IP : 185.246.98.245



Accord terminé

2026-01-21 - 14:47:34 GMT

