

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

BLOIS I

Le 28/05/2026 Dossier 2026 00012776, référence 4104P01 2026 A 00650

Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros

Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

CESSION DE L'USUFRUIT VIAGER

DE PARTS SOCIALES

DE LA SOCIÉTÉ « 3ALC »

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **La société MAJA,**
Société par actions simplifiée au capital de 1 500 euros,
Dont le siège social est fixé à Pulant - 41370 MARCHENOIR
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Blois sous le numéro
907 748 339
Représentée par son Président, Monsieur Arthur LEMAIRE

Ci-après dénommée « LE CÉDANT », d'une part ;

Et,

- **La société LLG,**
Société par actions simplifiée au capital de 1 500 euros,
Dont le siège social est fixé à La Cueillas - 41190 LANDES-LE-GAULOIS
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Blois sous le numéro
907 748 099
Représentée par son Président, Monsieur Alban CHERRIER

Ci-après dénommée « LE CESSIONNAIRE » d'autre part ;

Ci-après dénommées ensemble Les Parties.

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date du 4 juillet 2025, il a été constitué la société « 3ALC », Société Civile Immobilière dont le siège social est fixé actuellement à CLICHY (92110) 6 impasse Abel Varet, dont le capital social est de 1.000.€, lequel est divisé en mille (1.000) parts sociales de 1 € chacune (la « Société »).

Paraphe


Paraphe


La Société a pour objet :

- la propriété par voie d'acquisition, de construction en vue de l'exploitation, la gestion, l'administration par bail, la location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis ;
- la souscription ou l'acquisition de parts ou actions de sociétés immobilières, l'exploitation, la gestion, l'administration par bail, location ou autrement, des immeubles dont la jouissance est attachée à la propriété desdites parts ou actions ;
- éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société des immeubles ou des titres devenus inutiles pour la société ;
- et, en général, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Chacun des associés participe à la répartition des bénéfices et est tenu indéfiniment au passif social, dans la proportion de sa participation au capital social

Le capital social est réparti ainsi qu'il suit :

TITULAIRES	DÉMEMBREMENT DES PARTS SOCIALES		
	Pleine Propriété	Usufruit Viager	Nue-Propriété
Société MAJA	10 n° de 1 à 10	490 n° de 11 à 500	
Monsieur Arthur LEMAIRE			490 n° 11 à 500
Société LLG	10 n° 501 à 510	490 n° 511 à 1.000	
Monsieur Alban CARRIER			490 n° 511 à 1.000
Total	20	980	980

La Société est administrée par les sociétés MAJA et LLG, en leur qualité de cogérantes de la Société.

Aux termes de l'article 11-2 des statuts (*Relatif aux Cessions*), il est notamment stipulé :

« Les parts sont librement cessibles entre associés »

I – ACTIF / PASSIF DE LA SOCIÉTÉ

A ce jour, la société dispose d'un ensemble immobilier situé à CLICHY (92110) **70-72, Victor Hugo et 2 à 16, 1 à 9, 17 et 19, rue Abel Varet**. acquis suivant acte authentique reçu par Maître Henry SERVOIS, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée « SCP Emmanuel BOUILLLOT, Dorothée DESMAZURES et Jean-Paul BOTTIER » titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS 75116, 15 Avenue d'Eylau en date du 6 août 2025 au prix d'un million quinze mille euros (1.015.000,00.€), financé par un emprunt bancaire à hauteur d'un million cinquante mille euros (1.050.000,00.€).

Paraphe


Paraphe


Monsieur Arthur LEMAIRE et la Société MAJA déclarent avoir réalisé des apports en compte courant d'associés.

Le passif est à ce jour bien supérieur à l'actif de la Société.

II – SITUATION FISCALE

Le Cédant déclare que la société n'a pas opté pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés.

Les Parties conviennent de ne pas décrire plus amplement la Société dont la cession des parts sociales fait l'objet des présentes, le Cessionnaire déclarant parfaitement la connaître pour la diriger et avoir eu connaissance de ses statuts qu'il n'est pas utile d'annexer.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR DES DROITS DÉMEMBRÉS DES PARTS SOCIALES

En raison de l'endettement de la Société, les parties ont arrêté d'un commun accord le prix des parts sociales de la Société à hauteur d'un euro (1.€) symbolique.

Cette valeur est fixée d'un commun accord entre les parties de manière forfaitaire et définitive, insusceptible d'être revue à la hausse ou à la baisse pour quel que motif que ce soit.

ARTICLE 2 - CESSIION DE L'USUFRUIT VIAGER DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, le soussigné de première part cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière à la société LLG, soussignée de seconde part, qui accepte, l'usufruit viager de quatre cent quatre-vingt-dix (490) parts sociales de 1.€ de montant nominal, numérotées de 11 à 500, entièrement libérées.

Le Cessionnaire sera titulaire de l'usufruit viager cédé des parts sociales désignées ci-avant à compter de ce jour avec tous les droits y attachés.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à l'appréhension de la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter de ce jour.

L'usufruit viager détenu par la SAS MAJA, représentée par Monsieur Arthur LEMAIRE est cédé concomitamment aux présentes, par acte séparé.

Paraphe


Paraphe


ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le Cédant possède dans la Société l'usufruit viager de quatre cent quatre-vingt-dix (490) parts sociales pour les avoir acquises comme suit :

- l'usufruit viager de quatre cent quatre-vingt-dix-neuf (489) parts sociales suite à la cession de la nue-propriété avec réserve d'usufruit en date du 18 juillet 2025 à Monsieur Arthur LEMAIRE
- l'usufruit viager d'une (1) part sociale acquis de Monsieur Arthur LEMAIRE en date du 18 juillet 2025.

Le Cédant déclare avoir acquis l'usufruit viager des quatre cent quatre-vingt-dix (490) parts sociales cédées, moyennant un prix de quatre-vingts centimes d'euro (0.80.€) la part, soit trois cent quatre-vingt-douze euros (392.€)

ARTICLE 4 - PRIX DE L'USUFRUIT DE LA PART SOCIALE

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal forfaitaire et définitif de un euro (1.€) symbolique.

Le cessionnaire a payé comptant ce jour au Cédant qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 5 – COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Parallèlement à la réalisation de la cession des parts sociales, le Cédant cède au Cessionnaire le compte courant d'associé dont il est titulaire dans les livres de la Société, à sa valeur nominale. Le montant exact du compte courant du Cédant devra être communiqué à ce dernier, lors de la reddition des comptes clos au 31 décembre 2025 et d'une situation intermédiaire au 30 avril 2026, au plus tard le 30 juin 2026.

Le montant du compte-courant d'associé s'ajoutera au prix de cession des parts sociales et devra être réglé au plus tard le 30 septembre 2026.

Les Parties conviennent d'un commun accord que la cession du compte-courant d'associé du Cédant est indivisible de la cession des parts sociales détenues par le Cédant. Par conséquent, en cas de défaut de paiement du compte-courant d'associé, la cession des parts sociales sera résolue de plein droit si le Cédant décide de s'en prévaloir. Cette résolution interviendra après une simple mise en demeure mentionnant expressément la clause résolutoire, demeurée sans effet à l'expiration du délai imparti par ladite mise en demeure et qui ne pourra être inférieur à 10 Jours et sera constatée judiciairement en référé.

La résolution implique la restitution par chacune des Parties de tout ce qu'elle aurait déjà reçu en exécution des présentes.

ARTICLE 6 – AUTORISATION DE CESSION – AGRÉMENT

Les soussignés étant actuellement associés de la société, la présente cession est dispensée d'agrément en application de l'article 11-2 des statuts.

ARTICLE 7 – DÉCLARATIONS DES PARTIES

Le Cédant et Cessionnaire déclarent :

- qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture ;
- et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Il a été expressément convenu entre les Parties que la présente acquisition n'est assortie d'aucune garantie conventionnelle autre que celles découlant des déclarations faites par le Cédant dans le cadre des présentes.

Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que les parts cédées sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement ;
- et que la Société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

ARTICLE 8- DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare :

- Que la cession de l'usufruit viager qui précède ne peut entraîner la dissolution de la société ;
- que les parts sociales dont l'usufruit viager est cédé ne sont pas représentatives d'apports en nature ;
- que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du C.G.I. ;
- que la Société est à prépondérance immobilière.

Les parties requièrent l'enregistrement dont le Cessionnaire devra s'acquitter.

ARTICLE 9 – SIGNIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil et l'article et à l'article 11.1 des statuts, la présente cession sera rendue opposable à la société par transfert sur les registres des associés ou par signification par acte extrajudiciaire conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil.

ARTICLE 10 – AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Paraphe Paraphe
 

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

ARTICLE 11 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par les cessionnaires qui s'y obligent.

ARTICLE 12 - ANNEXE

Annexe : Extrait K Bis de la Société

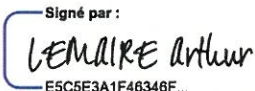
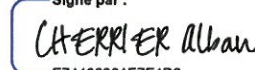
ARTICLE 13 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties sont convenues de signer électroniquement les présentes par le biais du service www.docusign.com, Prestataire de Service de Confiance électronique (PSCe) qualifié eIDAS. Les Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes par ledit service.

Conformément aux articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil, les Parties conviennent expressément que le Protocole signé de manière dématérialisée dans les conditions mentionnées ci-dessus :

- constitue l'original dudit document ;
- a la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier et pourra valablement être opposé aux Parties ;
- est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve par écrit, en cas de litiges, y compris dans les litiges opposant les Parties.

En conséquence, les Parties reconnaissent que le Protocole signé de manière dématérialisée vaut preuve du contenu dudit document, de l'identité de chaque Partie et signataire et de son consentement aux obligations et conséquences de faits et de droit qui découlent du document signé de manière dématérialisée.

Pour la société « MAJA » Monsieur Arthur LEMAIRE	Le 30 avril 2026 13:03 CEST Signé par :  E5C5E3A1F46346F...
Pour la société « LLG » Monsieur Alban CHERRIER	Le 30 avril 2026 10:05 CEST Signé par :  E74408381E7F4D3...

**Extrait Kbis****EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
à jour au 18 novembre 2025**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

Immatriculation au RCS, numéro	989 005 723 R.C.S. Nanterre
Date d'immatriculation	18/11/2025
Transfert du	R.C.S. de Paris en date du 13/10/2025
Date d'immatriculation d'origine	11/07/2025
Dénomination ou raison sociale	3ALC
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	1 000,00 Euros
Numéro d'identification Européen - EUID	FR9201.989005723
Adresse du siège	6 Impasse Abel Varet 92110 Clichy
Activités principales	La propriété par voie d'acquisition, de construction en vue de l'exploitation, la gestion, l'administration par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis. Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société des immeubles ou des titres devenus inutiles pour la société.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 10/07/2124
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social	31/12/2025

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**Gérant - Associé**

Dénomination	MAJA
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	Pulant 41370 Marchenoir
Immatriculation au RCS, numéro	907 748 339 Blois

Gérant - Associé

Dénomination	LLG
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	La Cueillas 41190 Landes-le-Gaulois
Immatriculation au RCS, numéro	907 748 099 Blois

Associé

Nom, prénoms	Lemaire Arthur
Date et lieu de naissance	Le 20/11/1995 à Blois (41)
Nationalité	Française
Domicile personnel	7 Rue de Clichy 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

Associé

Nom, prénoms	Cherrier Alban
Date et lieu de naissance	Le 15/02/1994 à Blois (41)
Nationalité	Française
Domicile personnel	7 Rue Ramey 75018 Paris 18e Arrondissement

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	6 Impasse Abel Varet 92110 Clichy
----------------------------	-----------------------------------

Paraphe

Ca

Paraphe

Ca

4 Rue Pablo Neruda
92020 Nanterre Cedex

N° de gestion 2025D03240

Activité(s) exercée(s)

La propriété par voie d'acquisition, de construction en vue de l'exploitation, la gestion, l'administration par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis.

Date de commencement d'activité

04/07/2025

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 115115 du 18/11/2025

La société ne conserve aucune activité à son ancien siège

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

Paraphe

Paraphe