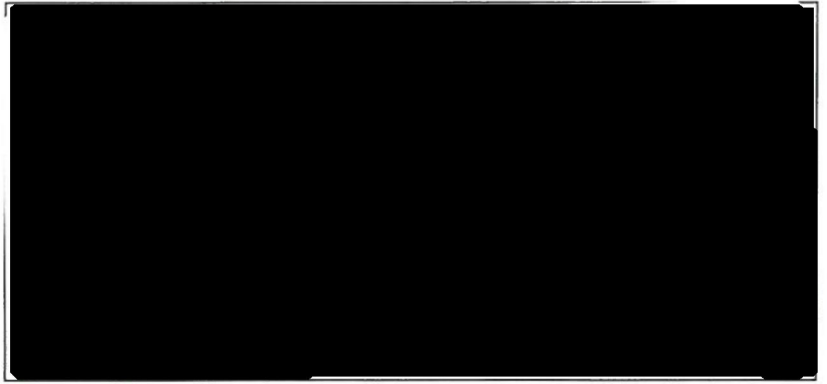


L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.



CESSION DE LA NUE-PROPRIETE
AVEC RESERVE D'USUFRUIT VIAGER
DES PARTS SOCIALES
DE LA SOCIÉTÉ « 3ALC »

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **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 CÉDANT », d'une part ;

Et,

- **Monsieur Alban, Sébastien CHERRIER,**
Né le 15 février 1994 à Blois (41), de nationalité française, célibataire,
Demeurant 7 rue Ramey – 75018 PARIS

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

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 actuellement fixé à CLICHY (92110) 6 Impasse Abel Varet, société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 989 005 723, 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 LLG	510 n° 1 à 510	490 n° 511 à 1.000	
Monsieur Alban CARRIER			490 n° 511 à 1.000
Total	510	490	490

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.€).

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 être lui-même actuellement associé et avoir connaissance de ses statuts qu'il n'est pas utile d'annexer.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

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 de leur valeur nominale, savoir un euro (1.€) chacune des parts sociales composant le capital social de la Société.

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.

L'usufruit constitué ci-après étant fixé à titre viager sur la durée de vie d'une personne physique, Monsieur Alban CHERRIER âgé de 32 ans, la valeur de l'usufruit est alors déterminée en fonction de la méthode de calcul de l'article 669-I du Code Général des Impôts, savoir au cas présent : un usufruit en fonction de l'âge de Monsieur Alban CHERRIER représentant ainsi la valeur de 70 % de la valeur en pleine propriété et corrélativement, une valeur de nue-propriété représentant 30 % de la valeur en pleine propriété.

ARTICLE 2 - CESSION DE LA NUE PROPRIETE

2.1 – Cession de la nue-propriété

Par les présentes, la société « LLG » soussignée de première part cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

- à Monsieur Alban CHERRIER soussigné de seconde part, qui accepte, la nue-propriété avec réserve d'usufruit viager de quatre cent quatre-vingt-dix (490) parts sociales de 1.€ de montant nominal, numérotées de 21 à 510, entièrement libérées.

Le Cessionnaire sera titulaire de la nue-propriété cédée des parts sociales désignées ci-avant à compter de ce jour avec tous les droits y attachés.

2.2 – Constitution de la réserve d'usufruit viager

L'usufruit est ainsi constitué et réservé ce jour au profit de la société « LLG ». A cet effet, il est constitué à titre viager pour une durée expirant au décès de Monsieur Alban CHERRIER.

De convention expresse, l'usufruit ainsi constitué n'est pas *intuitu personae*, c'est-à-dire qu'il n'est pas attaché à la seule personne de la société « LLG ». Il est donc transmissible sous réserve de respecter les clauses statutaires relatives aux modalités de cession des titres composant le capital de la Société.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le Cédant possède dans la Société la pleine propriété de cinq cent dix (510) parts sociales qu'il a acquises comme suit :

- la pleine propriété de dix (10) parts lors de la constitution de la société,
- la pleine propriété de dix (10) parts qu'il a acquises de la société MAJA en date du 30 avril 2026,
- la nue-propriété de quatre cent quatre-vingt-dix (490) parts qu'il a acquises de Monsieur Arthur LEMAIRE en date du 30 avril 2026,
- l'usufruit viager de quatre cent quatre-vingt-dix (490) parts qu'il a acquises de la société MAJA en date du 30 avril 2026.

Le Cédant déclare avoir acquis la nue-propriété des quatre cent quatre-vingt-dix (490) parts sociales cédées moyennant un prix d'un euro (1.€) symbolique.

ARTICLE 4 - PRIX DE LA NUE-PROPRIÉTÉ DES PARTS SOCIALES CÉDÉES

La présente cession est donc consentie et acceptée moyennant le prix principal forfaitaire et définitif de trente centimes d'euros (0,30 €) par part sociale, soit au total la somme de cent quarante-sept euros (147.€).

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 – 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 6 – 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 7 – DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare :

- Que la cession de la nue-propiété avec réserve d'usufruit viager qui précède ne peut entraîner la dissolution de la société ;
- que les parts sociales dont la nue-propiété avec réserve d'usufruit viager est cédée 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.

ARTICLE 8 – 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 9 - FRAIS

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

ARTICLE 10 - 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 « LLG» Monsieur Alban CHERRIER	Le 30 avril 2026 Signé par :  E74408381E7F4D3...
Monsieur Alban CHERRIER	Le 30 avril 2026 Signé par :  E74408381E7F4D3...