RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Docusign Envelope ID: B09EB8E9-9FEB-49EA-8DB3-033BEEDC692F

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
MARSEILLE
Le 05/06/2025 Dossier 2025 00012833, référence 1314P61 2025 A 03705
Enregistrement : 960 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Neuf cent soixante Euros
Montant reçu : Neuf cent soixante Euros quatre-vingt-six Centimes

ACTE DE CESSION

PORTANT SUR DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIÉTÉ 171 PRADO

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société « **ERABLE** », Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €uros, ayant son siège social situé 20 Boulevard Pèbre, 13008 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 931 665 582,

Représentée par son Directeur Général, la société RBFINANCES, société civile au capital de 651 500 €uros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 828 738 583, elle-même représentée par M. Rudy BEN-JAMIN en sa qualité de Gérant,

Ci-après dénommée le « **Cédant** »

D'UNE PART,

ET

La société « **CEPAC FONCIERE** », Société par actions simplifiée au capital de 25.697.000,00 €uros, ayant son siège social situé Hôtel de la Caisse d'Epargne, Place Estrangin Pastré, 13006 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 393 403 308, représenté par son Directeur Général, Monsieur Séverin BIENVENU,

ET

La société « **MIDIMMO** », Société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 €uros, ayant son siège social situé 3-5 cours Pierre Puget, 13006 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 377 718 549, représenté par son co Gérant, Monsieur Olivier HUBERDEAU,

Ci-après dénommées ensemble les « **Cessionnaires** ».

D'AUTRE PART,

Le Cédant et les Cessionnaires étant dénommés ci-après, ensemble : les « **Parties** » ou séparément la « **Partie** ».

EN PRESENCE DE :

La société « **171 PRADO** », Société civile immobilière au capital de 76.848,00 €uros, ayant son siège social situé Hôtel de la Caisse d'Epargne, Place Estrangin Pastré, 13006 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 930 304 027,

Représenté par son Gérant, la société CEPAC IMMOBILIER, Société par actions simplifiée au capital de 500.000,00 €uros, ayant son siège social situé Hôtel de la Caisse d'Epargne, Place Estrangin Pastré, 13006 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 814 632 220, elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Olivier HUBERDEAU.

Docusign Envelope ID: B09EB8E9-9FEB-49EA-8DB3-033BEEDC692F

IL A ÉTÉ PRÉABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

A. Suivant acte sous seing privé en date du 24 juin 2024, il a été constitué sous la dénomination « 171 PRADO » une société civile immobilière au capital de 76.848 euros, dont le siège social est situé [redacted] d'Epargne, [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 930 304 027 (ci-après la « **Société** »).

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

Le capital social, formé d'apports en numéraire, a été fixé à la constitution à SOIXANTE-SEIZE MILLE HUIT CENT QUARANTE HUIT euros (76.848 €) divisé en CENT (100) parts sociales d'un montant de SEPT CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES (768,48 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement libérées, et est actuellement réparti de la manière suivante :

- La société **CEPAC FONCIERE**
  Détient soixante-quinze (75) parts sociales
  numérotées de 1 à 75, ci ……75 parts

- La société **ERABLE**
  Détient vingt-cinq (25) parts sociales
  numérotées de 76 à 100, ci ……25 parts

L'exercice social de la Société débute le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre. Le premier exercice social de la Société se terminant le 31 décembre 2025, et en l'absence d'arrêté comptable à la date des présentes, l'opération de retrait de la société ERABLE du capital social de la Société, via la cession de la totalité des parts sociales qu'elle détient dans ladite société, sera réalisée à la valeur nominale desdites parts.

Le Gérant de la Société est la société CEPAC IMMOBILIER.

B. Les Parties se sont rapprochées à l'effet de définir, dans le présent acte de cession (l'« **Acte de cession** ») les conditions et modalités de la cession par le Cédant, au profit des Cessionnaires, des vingt-cinq (25) parts sociales qu'il détient actuellement dans le capital de la Société.

CECI ETANT EXPOSE IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CESSION DE PARTS

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à :

- CEPAC FONCIERE, qui accepte, la pleine propriété de **vingt-quatre (24)** parts sociales numérotées de **76 à 99**, lui appartenant de la Société 171 PRADO ;
- MIDIMMO, qui accepte, la pleine propriété d'**une (1)** part sociale numérotée **100**, lui appartenant de la Société 171 PRADO.

Docusign Envelope ID: B09EB8E9-9FEB-49EA-8DB3-033BEEDC692F

ARTICLE 2 – PROPRIÉTÉ-JOUISSANCE

Les Cessionnaires seront propriétaires des parts cédées et en auront la jouissance à compter de la date de signature des présentes par les Parties.

A compter de cette date, les Cessionnaires seront subrogés dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

Les Cessionnaires se conformeront, à compter de la date de signature des présentes, aux stipulations des statuts de la Société dont ils déclarent avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé, étant précisé que le Cédant n'est engagé par aucun pacte, convention ou obligations vis-à-vis de la Société. Ils jouiront à compter de la date de signature des présentes de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, les Cessionnaires auront seuls droits à tous les dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à la date de signature des présentes par les Parties.

ARTICLE 3 – REMISE DE PIECES

Le Cédant a remis présentement aux Cessionnaires qui le reconnaissent :

- la copie des statuts de la Société, laquelle copie a été certifiée conformes par la gérance de la Société ;
- un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la Société dont les parts sont présentement cédées.

ARTICLE 4 – PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DIX NEUF MILLE DEUX CENT DOUZE EUROS (19.212,00 €)** soit **SEPT CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES (768,48 €)** 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 aux Cessionnaires.

ARTICLE 5 – COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Parallèlement à la réalisation de la cession des parts si elle se réalise, le Cédant cèdera, le cas échéant, aux Cessionnaires, proportionnellement au pourcentage détenu par ces derniers au capital de la Société, le compte courant d'associé dont il serait titulaire dans les livres de la Société, à sa valeur nominale.

Le montant du compte-courant d'associé s'ajoutera, le cas échéant, au prix de cession des parts sociales.

Les Parties conviennent d'un commun accord que la cession du compte-courant d'associé du Cédant est indivisible de la cession des parts détenues par le Cédant.

Docusign Envelope ID: B09EB8E9-9FEB-49EA-8DB3-033BEEDC692F

Ce compte-courant sera payable en totalité comptant, le jour de la réalisation de la cession par virement bancaire sur le compte indiqué à cet effet par le Cédant.

Les Cessionnaires s'engagent expressément et irrévocablement à reprendre personnellement, les engagements de financement du Cédant et notamment procéder au remboursement de ses CCA.

ARTICLE 6 – AGRÉMENT DE LA CESSION DES PARTS SOCIALES

Conformément à l'article 12 des statuts de la Société, les parts sociales de la Société sont librement cessibles entre associés. Ainsi, seule la cession de part sociale au profit de la société MIDIMMO requiert l'agrément préalable des associés.

Par une assemblée générale extraordinaire en date du 20 mai 2025, la collectivité des associés a, conformément aux articles 12 et 15 des statuts :

- consenti au retrait de la société ERABLE ;
- consenti à l'agrément du nouvel associé : MIDIMMO ;
- autorisé la modification des statuts en substituant les Cessionnaires au Cédant dans les limites de la présente cession sous 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.

ARTICLE 7 – DÉCLARATIONS DU CÉDANT ET DES CESSIONNAIRES

7.1. Les soussignées de première et seconde part déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- 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 en raison de leurs professions et fonctions, 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.

7.2. Le soussigné de première part 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 – MODIFICATION DES STATUTS

En conséquence, les associés sont convenus de modifier les statuts de la Société pour tenir compte de la nouvelle réparation des parts, comme suit :

« ***ARTICLE 6 – APPORTS***

Docusign Envelope ID: B09EB8E9-9FEB-49EA-8DB3-033BEEDC692F

Lors de la constitution, les associés ont apporté à la Société, en numéraire, la somme de SOIXANTE SEIZE MILLE HUIT CENT QUARANTE HUIT (76.848) euros, à savoir :

• La société CEPAC FONCIERE a fait apport de la somme de cinquante-sept mille six cent trente-six (57.636,00) euros.

• La société RBFINANCES a fait apport de la somme de dix-sept mille deux cent douze (19.212,00) euros.

Montant total des apports en numéraire : soixante-seize mille huit cent quarante-huit (76.848) euros.

Suivant un acte de cession de parts sociales intervenu le 30 septembre 2024, la société RBFINANCES a cédé vingt-cinq (25) parts sociales de la Société qu'elle détenait à la société ERABLE.

Suivant un acte de cession de parts sociales intervenu le 20 mai 2025, la société ERABLE a cédé vingt-quatre (24) parts sociales de la Société qu'elle détenait à la société CEPAC FONCIERE, et une (1) part social qu'elle détenait à la société MIDIMMO.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la Société est fixé à la somme de ***SOIXANTE SEIZE MILLE HUIT CENT QUARANTE HUIT (76.848) €uros****, divisé en* ***CENT (100)*** *parts sociales de* ***SEPT CENT SOIXANTE HUIT EUROS QUARANTE HUIT CENTIMES*** *(****768,48) €uros*** *de valeur nominale, numérotées de 1 à 100, entièrement libérées et attribuées aux associés en proportion de leurs droits respectifs, savoir :*

- Société CEPAC FONCIERE, à concurrence de
QUATRE VINGT DIX NEUF parts, numérotées de 1 à 99, ci ……99 Parts,

- Société MIDIMMO, à concurrence de
UNE part, numérotée 100, ci ……1 Part,

Soit au total cent (100) parts sociales représentant le nombre de parts composant le capital social. »

ARTICLE 9 – DÉCLARATION POUR ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Cédant déclare que la société 171 PRADO est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

Il précise que la Société n'est pas une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.

Il sera perçu un droit de 3 % liquidé sur le prix de cession augmenté des charges ou sur la valeur réelle si elle est supérieure, auquel s'applique un abattement égal pour chaque part sociale au rapport entre la somme de 23.000,00 euros et le nombre total de parts de la Société.

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 impôt et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un

Docusign Envelope ID: B09EB8E9-9FEB-49EA-8DB3-033BEEDC692F

bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société ;

- que les participations cédées ne confèrent pas aux Cessionnaires, directs ou indirects, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;
- que les Cessionnaires n'ont pas acquitté ou ne se sont pas engagés 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.

Les droits d'enregistrement relatifs à la cession des parts cédées seront supportés par les Cessionnaires.

ARTICLE 10 – IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de la déclaration de plus-value professionnelle dont il serait redevable le cas échéant au titre de la présente cession, ceci sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier. Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des différentes obligations auxquelles il est soumis au titre de la présente cession.

ARTICLE 12 – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS

La présente cession sera rendue opposable à la Société par transfert sur le registre de la Société, tenu au siège social, ainsi que le prévoit 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 13 – AFFIRMATION DE SINCERITÉ

Lu et approuvé par les parties soussignées qui 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 14 – FRAIS

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

Docusign Envelope ID: B09EB8E9-9FEB-49EA-8DB3-033BEEDC692F

ARTICLE 15 – DECHARGE

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 16 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et suivants du Code Civil, le présent acte est signé électroniquement par le représentant habilité respectif des Parties mentionné dans les comparutions. Les Parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via Docusign, 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 Docusign à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie au présent acte.

A cet effet, chaque Partie accepte, chacune en ce qui la concerne, que les notifications liées à la signature du présent acte par son représentant soient adressées aux adresses courriels suivantes :

- La société ERABLE : [redacted]

- La société CEPAC FONCIERE : [redacted]

- La société MIDIMMO : olivier.huberdeau@cepac-immobilier.fr

Docusign Envelope ID: B09EB8E9-9FEB-49EA-8DB3-033BEEDC692F

Fait par signature électronique Docusign,

A la date mentionnée ci-dessous.

25/05/2025

Le Cédant

Lu et approuvé
Bon pour la cession de vingt-cinq (25) parts
Bon pour quittance



La société « **ERABLE** »
Représentée par RBFINANCES
Elle-même représentée par M. Rudy Ben-Jamin
« Lu et approuvé,
Bon pour la cession de vingt-cinq parts,
Bon pour quittance »

Les Cessionnaires

Lu et approuvé
Bon pour acceptation de la cession



La so **E** »
Représentée par M. Séverin Bienvenu
« Lu et approuvé,
Bon pour acceptation de la cession »

Lu et approuvé
Bon pour acceptation de la cession



La société « **MIDIMMO** »
Représentée par M. Olivier Huberdeau
« Lu et approuvé,
Bon pour acceptation de la cession »

En présence de :

Lu et approuvé
Bon pour acceptation de la cession de CCA



La société « **171 PRADO** »
Représentée par CEPAC IMMOBILIER
Elle-même représentée par M. Olivier Huberdeau
« Lu et approuvé,
Bon pour acceptation de la cession de CCA »