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: 2E3BFEBB-262F-4E14-B2A9-68DDA0FBFB4B

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIÉTÉ 7TAILLEFER

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La Société DML IMMO,
Société civile immobilière au capital de 100 euros,
Ayant son siège social 7 Route de Taillefer, 33450 MONTUSSAN,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 877.593.970,
Représentée par son Gérant, Monsieur Maxime LORAND, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 16 des statuts,

La Société LM CONSEILS AMÉNAGEMENTS,
Société à responsabilité limitée à associée unique au capital de 1 000 euros,
Ayant son siège social 7 Route de Taillefer, 33450 MONTUSSAN,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 829.123.009,
Représentée par son Gérant, Monsieur Maxime LORAND, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 11 des statuts,

Ci-après dénommées « les Cédantes »,
D'une part,

ET :

La Société LM CONSEILS HOLDING,
Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 361 000 euros,
Ayant son siège social 7 Route de Taillefer, 33450 MONTUSSAN,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 949.449.805,
Représentée par son Président, Monsieur Maxime LORAND, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 13 des statuts,

Ci-après dénommée « la Cessionnaire »,
D'autre part.

*****

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT BORDEAUX
Le 03/07/2025 Dossier 2025 00025781, référence 3304P61 2025 A 05260
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

Paraphe

Docusign Envelope ID: 2E3BFEBB-262F-4E14-B2A9-68DDA0FBFB4B

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Présentation de la Société :

La Société 7TAILLEFER (ci-après dénommée « la Société ») a été constituée par acte sous signature privée en date à BORDEAUX (33) du 25 avril 2022 sous la forme d'une société civile immobilière.

Son capital social s'élève à la somme de cent euros (100 €), divisé en cent (100) parts sociales d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune, numérotées de 1 à 100 inclus.

Son siège social est fixé depuis l'origine 7 Route de Taillefer, 33450 MONTUSSAN.

- Ledit siège social, qui est également l'établissement principal de la Société, est identifié à l'INSEE sous le numéro 913.082.723.00010.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 913.082.723 depuis le 3 mai 2022.

Durée :

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf ans, venant à expiration le 3 mai 2121.

Objet social :

Aux termes de l'article 2 des statuts, la Société 7TAILLEFER a pour objet :

- l'acquisition, l'administration, la construction et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;
- 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.

Son code d'activité (code APE) est le 68.20B (Location de terrains et d'autres biens immobiliers).

Répartition du capital social :

Les cent (100) parts sociales composant son capital social sont à ce jour réparties comme suit :

Monsieur Maxime LORAND,
Deux parts sociales en pleine propriété,
Portant les numéros 1 et 2,
Ci.....2 parts

La Société DML IMMO,
Quarante-neuf parts sociales en pleine propriété,
Numérotées de 3 à 51 inclus,
Ci.....49 parts

[redacted]

Docusign Envelope ID: 2E3BFEBB-262F-4E14-B2A9-68DDA0FBFB4B

La Société LM CONSEILS AMÉNAGEMENTS,
Quarante-neuf parts sociales en pleine propriété,
Numérotées de 52 à 100 inclus,
Ci.....49 parts

Total : 100 parts

Gérance :

Monsieur Maxime LORAND assure la gérance de la Société depuis sa constitution.

Exercice social - Comptes sociaux :

L'exercice social de la Société 7TAILLEFER commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

La Société a clôturé son dernier exercice social le 31 décembre 2024. Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuvés par Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en date du 14 avril 2025, ont fait apparaître un chiffre d'affaires de 30 000 euros, un total du bilan de 379 816 euros et un résultat net comptable déficitaire de -7 756 euros, portant le montant des capitaux propres de la Société à -59 579 euros.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée depuis la constitution de la Société.

Immeubles :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Benjamin BOUJARD, Notaire à SAINT-LOUBÈS (33), en date du 18 mai 2022, la Société 7TAILLEFER a acquis auprès de Monsieur Raymond DIAZ-MAROTO un bâtiment à usage professionnel sis [redacted] figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-Dit	Surface
ZB	290	7 RTE DE TAILLEFER	00 ha 06 a 26 ca

Cet immeuble est valorisé à l'actif de la Société pour un montant de 236 500 euros, hors amortissements pratiqués.

Baux :

- Par acte sous-seing privé en date du 21 octobre 2021, la Société 7TAILLEFER a donné à bail commercial à la Société LM CONSEILS AMÉNAGEMENTS les locaux sis [redacted] comprenant :

  - Au rez-de-chaussée : un showroom avec WC et pièce de stockage,
  - A l'étage : des bureaux en open-space, un bureau fermé, une salle de réunion, une cuisine et un WC,

Le tout d'une superficie totale d'environ 230 m².

Ledit bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, ayant commencé à courir le 21 octobre 2021 pour se terminer le 20 octobre 2030.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 2E3BFEBB-262F-4E14-B2A9-68DDA0FBFB4B

Le montant du loyer a initialement été fixé à la somme annuelle de trente-trois mille euros (33 000 €) hors taxes et hors charges, TVA en sus, payable en quatre termes de paiement, égaux et d'avance, le premier jour des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Un dépôt de garantie a par ailleurs été prévu pour un montant de six mille euros (6 000 €).

- Un avenant audit bail commercial a été conclu par acte sous-seing privé en date du 29 janvier 2024 afin de prévoir que le montant du loyer s'élève à la somme annuelle de trente-trois mille euros (33 000 €) toutes charges comprises et que le montant des charges annuelles s'élève à la somme de trois mille euros (3 000 €) toutes charges comprises.

Renseignements divers :

La Société 7TAILLEFER ne possède aucune filiale.

Elle ne détient aucune participation directe ou indirecte dans une quelconque entité française ou étrangère jouissant ou non de la personnalité morale.

Emprunts - Cautions :

A la date des présentes, la Société 7TAILLEFER a conclu un emprunt bancaire auprès de la banque Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine, sise [redacted] à savoir :

- Le prêt n°10002816551 d'un montant de 427 000 euros, conclu le 16 mai 2022 pour une durée de 240 mois, au taux d'intérêt de 2,05%, dont le capital restant dû au 31 décembre 2024 s'élève à la somme de 381 171,80 euros et dont la dernière échéance de remboursement est fixée au mois de mai 2042.

L'opération de cession envisagée opérant une modification de la répartition du capital de la Société, la banque Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine a été, préalablement à l'opération envisagée, régulièrement informée du projet de cession.

Par courrier en date du 24 juin 2025, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine a accepté l'opération de cession et a confirmé que les cessions projetées ne donneraient pas lieu à l'application des clauses de déchéance du terme et d'exigibilité anticipée des sommes dues contenues dans le contrat de prêt susmentionné.

La Société 7TAILLEFER n'a consenti aucun engagement de caution au profit de tiers, associés ou autres.

Impôts - Charges sociales :

La Société 7TAILLEFER est soumise à l'impôt sur les sociétés. Elle a effectué toutes déclarations obligatoires, sociales, fiscales, parafiscales, douanières et les impôts et cotisations sociales dus par elle ont été payés.

A la connaissance des Cédantes, il n'existe pas d'action, procès, réclamation ou enquête en cours ou imminente à l'encontre de la Société 7TAILLEFER en ce qui concerne tous impôts, droits douaniers et charges sociales, ni de délai ou d'arrangement accordant des prorogations de délai pour une imposition ou une pénalité.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 2E3BFEBB-262F-4E14-B2A9-68DDA0FBFB4B

Transmission des parts :

Les Cédantes ont manifesté leur souhait de céder chacune cinq (5) parts sociales leur appartenant dans la Société 7TAILLEFER à la Cessionnaire, qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts, les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné par la collectivité des associés représentant au moins les deux tiers du capital social.

*****

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, la Société DML IMMO cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la Société LM CONSEILS HOLDING qui accepte de les acquérir, la pleine propriété de cinq (5) parts sociales d'un euro (1 €) chacune, numérotées de 47 à 51 inclus, sur les quarante-neuf (49) parts lui appartenant dans la Société 7TAILLEFER.

La Société LM CONSEILS AMÉNAGEMENTS cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la Société LM CONSEILS HOLDING qui accepte de les acquérir, la pleine propriété de cinq (5) parts sociales d'un euro (1 €) chacune, numérotées de 52 à 56 inclus, sur les quarante-neuf (49) parts lui appartenant dans la Société 7TAILLEFER.

Article 2 - Propriété - Jouissance

A compter de ce jour, la Société LM CONSEILS HOLDING devient l'unique propriétaire des dix (10) parts cédées, numérotées de 47 à 56 inclus, et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

La Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont elle déclare avoir pris connaissance, ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associée. Elle jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

La Cessionnaire aura seule droit aux dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts postérieurement à ce jour.

Article 3 - Prix de cession

La présente cession de dix (10) parts sociales de la Société 7TAILLEFER est consentie et acceptée moyennant le prix global de dix euros (10 €), soit un euro (1 €) par part sociale cédée, ledit prix de cession se décomposant comme suit :

- Cinq euros (5 €) pour les cinq (5) parts sociales, numérotées de 47 à 51 inclus, appartenant à la Société DML IMMO,
- Cinq euros (5 €) pour les cinq (5) parts sociales, numérotées de 52 à 56 inclus, appartenant à la Société LM CONSEILS AMÉNAGEMENTS.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 2E3BFEBB-262F-4E14-B2A9-68DDA0FBFB4B

Article 4 - Paiement du prix de cession

Le prix de cession ci-dessus déterminé, d'un montant global de dix euros (10 €), est payé comptant ce jour par la Cessionnaire, par deux virements bancaires, dans les proportions suivantes :

- La somme de cinq euros (5 €) payée par la Société LM CONSEILS HOLDING à la Société DML IMMO, qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance, sous réserve de parfait encaissement,

DONT QUITTANCE,

- La somme de cinq euros (5 €) payée par la Société LM CONSEILS HOLDING à la Société LM CONSEILS AMÉNAGEMENTS, qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance, sous réserve de parfait encaissement,

DONT QUITTANCE.

Article 5 - Absence de garantie d'actif et de passif

Il est expressément convenu entre les Parties de n'assortir la présente cession d'aucune garantie d'actif et de passif.

La Cessionnaire déclare avoir été parfaitement informée des modalités et des protections pouvant être offertes par les garanties d'actif et de passif liées aux cessions de titres et affirme renoncer en connaissance de cause à toute garantie d'actif et de passif.

Cette dispense de garantie d'actif et de passif a été décidée d'un commun accord entre les Parties, qui en appréhendent parfaitement les conséquences qui leur ont été précisées.

La Cessionnaire renonce ainsi à bénéficier d'une garantie et d'une protection sur la valeur des parts cédées, dans l'hypothèse où il se révèlerait postérieurement à la cession :

- Soit, des évènements de toute nature, dont l'origine serait antérieure à la cession, qui affecteraient la situation et la valorisation de la Société 7TAILLEFER,
- Soit, des passifs inconnus ou des diminutions d'actifs, dont l'origine serait antérieure à la cession.

En conséquence, les Parties soussignées dégagent le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

Article 6 - Agrément de la cession

Conformément à l'article 13 des statuts de la Société 7TAILLEFER, cette cession doit être soumise à l'agrément des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

Aux termes de décisions unanimes des associés en date de ce jour, les associés ont autorisé à l'unanimité la présente cession, ont agrée la Société LM CONSEILS HOLDING en qualité de nouvelle associée de la Société 7TAILLEFER et ont modifié, sous la condition suspensive de la signature du présent acte, l'article 7 des statuts relatif à la répartition du capital social.



Docusign Envelope ID: 2E3BFEBB-262F-4E14-B2A9-68DDA0FBFB4B

Article 7 - Déclarations des Cédantes et de la Cessionnaire

Les Cédantes déclarent :

- qu'il n'existe de leur chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des parts cédées, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies,
- que les parts sociales cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la Société 7TAILLEFER 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.

Les Cédantes et la Cessionnaire déclarent en outre, chacune en ce qui la concerne :

- qu'elles ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites,
- et qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

Les Parties déclarent et reconnaissent ensemble :

- que le présent acte de cession est un contrat de gré à gré tel que défini par les dispositions de l'article 1110 du Code civil, introduit par l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, entrée en vigueur au 1er octobre 2016, portant réforme du droit des contrats,
- que ladite convention, dans son ensemble, a été librement négociée entre elles et qu'elle ne constitue pas un contrat d'adhésion,
- qu'elles ont disposé d'un réel et égal pouvoir de négociation entre elles et qu'elles ont ainsi pu appréhender toutes les phases de la négociation, de la rédaction et de la conclusion de la convention et ce, en toute connaissance de cause et en toute intelligibilité.

Article 8 - Comptes courants d'associées

Les Cédantes demeurant associées de la Société 7TAILLEFER, aucun remboursement n'est effectué par cette dernière à leur profit.

Article 9 - Garanties accordées par les Cédantes au profit de la Société

Les Cédantes déclarent qu'aucun engagement de caution n'a été souscrit par elles pour garantir les engagements de la Société 7TAILLEFER.

Elles reconnaissent toutefois être informées que la présente cession ne met pas fin aux engagements de caution qui auraient pu être souscrits au profit de la Société 7TAILLEFER, lesquels perdurent jusqu'à extinction de l'obligation objet de ladite caution.

Article 10 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées appartiennent en propre aux Cédantes pour les avoir reçues en contrepartie de leur apport en numéraire lors de la constitution de la Société en date du 25 avril 2022.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 2E3BFEBB-262F-4E14-B2A9-68DDA0FBFB4B

Article 11 - Déclaration pour l'enregistrement

Les Cédantes déclarent que la Société 7TAILLEFER est 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 lors de la constitution de la Société.

Elles précisent que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclarent, 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 elles dépendent pour la déclaration de leurs bénéfices est le SIE de BORDEAUX,
- que le prix de cession est d'un euro (1 €) par part cédée, soit un prix global de dix euros (10 €) pour les dix (10) parts cédées,
- que le prix de souscription était d'un euro (1 €) par part, soit dix euros (10 €) pour les dix (10) parts sociales objets des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts, il est précisé que la nature et le fondement de l'exonération de la plus-value de cession sont les suivants : le prix de cession correspondant au prix de souscription des parts, il n'existe pas de plus-value taxable.

Il sera perçu un droit de 5% 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. Un droit d'enregistrement minimum de 25 euros est dû.

En conséquence, le montant des droits d'enregistrement s'élève au droit fixe de 25 euros :
10 euros x 5% < 25 euros.

Les droits d'enregistrement sont à la charge exclusive de la Cessionnaire qui s'y oblige.

Article 12 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code civil. Toutefois, cette signification pourra être remplacée par le dépôt d'un original du présent acte au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt.

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 13 - 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.

Paraphe

Docusign Envelope ID: 2E3BFEBB-262F-4E14-B2A9-68DDA0FBFB4B

Article 14 - Frais

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par la Cessionnaire qui s'y oblige.

Article 15 - Décharge

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.

De convention expresse valant convention sur la preuve, il a été convenu de signer électroniquement le présent acte, dans des conditions conformes aux articles 1367 et 1375 du Code civil, par le biais d'un service de signature électronique, 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 du présent acte par le service de signature électronique.

Le 25 juin 2025

Les Cédantes
Pour la Société DML IMMO
Maxime LORAND
Son Gérant

[redacted]

La Cessionnaire
Pour la Société LM CONSEILS HOLDING
Maxime LORAND
Son Président

[redacted]

Pour la Société LM CONSEILS AMÉNAGEMENTS
Maxime LORAND
Son Gérant

[redacted]