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

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
MARSEILLE
Le 02/07/2025 Dossier 2025 00014864, référence 1314P61 2025 A 04181
Enregistrement : 150 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent cinquante Euros
Montant reçu : Cent cinquante Euros

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Nicolas, Gérard TROUBLE
Né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted]
Domicilié [redacted]

Ci-après dénommé le « Cédant »

D'UNE PART,

ET

Madame Koharine ARAKELIAN
Née le [redacted]
Domiciliée [redacted]

Ci-après dénommée le « Cessionnaire »

D'AUTRE PART.

Ci-après désignés, ensemble, les « Parties » ou, individuellement, une « Partie »

EN PRESENCE DE

La Société **3K INVEST**, SCI au capital de 600 euros, immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE sous le n°840 711 980, dont le siège est situé 26 Rue Des Ecrins, La Grande Bastide - 13220 CHATEAUNEUF LES MARTIGUES
Représentée par son gérant Olivier MAILL[redacted]

I – PREAMBULE CONCERNANT LA SOCIETE DONT LES PARTS SONT CEDEES

A. LE CAPITAL SOCIAL

La Société civile immobilière dénommée 3K INVEST immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE le 18 janvier 2018 sous le n° 840711980, dont le siège est situé 26 Rue Des Ecrins, La Grande Bastide - 13220 CHATEAUNEUF LES MARTIGUES, a un capital de 600 euros, dont les parts sont détenues par :

- Karine ARAKELIAN épouse BEGLIMINI à concurrence de DEUX CENTS (200) parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 à 200, ci 200 parts.
- Kayané ARAKELIAN épouse MAILLARD à concurrence de CENT (100) parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 201 à 300, ci 100 parts.
- Olivier MAILLARD à concurrence de CENT parts correspondant à des apports en numéraire numérotées de 301 à 400, ci 100 parts.
- Koharine ARAKELIAN à concurrence de CENT (100) parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 401 à 500, ci 100 parts.
- Nicolas TROUBLE à concurrence de CENT (100) parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 501 à 600, ci 100 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 600 parts.

Le capital social de la Société, d'un montant de 600 euros, a été libéré en totalité.

B. L'OBJET SOCIAL

Tel que cela résulte de l'article 2 des statuts, l'objet social de la Société est :

- L'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis 40 Boulevard Grisolle à BARJOLS (83670).
- 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.

C. LA DUREE DE LA SOCIETE

La Société a été constituée pour une durée de 99 ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés en date du 18 janvier 2018.

D. L'EXERCICE SOCIAL

Elle clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

[redacted]

E. LA GERANCE

La gérante de la Société est Monsieur Olivier, Eric, MAILLARD, depuis la constitution de la Société et pour une durée indéterminée.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Un compromis de vente a été signé le 5 mars 2025, sous la condition suspensive de l'obtention de l'agrément de la cession et la condition suspensive a été réalisée.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS FAISANT L'OBJET DES PRESENTES ET PREALABLEMENT A CELLES-CI, LES PARTIES DECLARENT ENCORE AVOIR LA VOLONTE PEREMPTOIRE DE FAIRE LA CESSION DES PARTS SOCIALES CI-APRES.

II - CESSION

ARTICLE 1 – CESSION DE PARTS SOCIALES

Les Parties ayant ainsi exprimé leur volonté, Nicolas TROUBLE cède par les présentes, sous les garanties ordinaires de fait et de droit à Koharine ARAKELIAN CENT (100) parts sociales de la Société, numérotées de 501 à 600 inclus, qu'elle détient.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES CEDEES

Le Cédant est propriétaire des parts sociales, pour les avoir souscrites lors de la constitution de la Société.

AK NT

ARTICLE 3 - AGREMENT DE LA CESSION PAR LES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts, la présente cession a été dûment agréée en qualité d'associé de la Société par décision collective extraordinaire en date du 11 avril 2025.

ARTICLE 4 – DECLARATIONS DU CEDANT SUR LA SOCIETE

Le Cédant déclare que la Société, dont les parts sociales sont cédées, est une société civile soumis à l'impôt sur le revenu et n'est pas assujettie à la TVA.

Il déclare que les apports ont été libérés.

Le Cessionnaire déclare en outre avoir eu tous les loisirs et pendant tout le temps qu'il lui a plu, de vérifier la marche de l'exploitation et de prendre connaissance de la comptabilité, étant précisé qu'il est déjà associé de la Société.

ARTICLE 5 – DECLARATION DES PARTIES

Le Cédant et le Cessionnaire font en outre les déclarations suivantes :

1. **Le Cédant déclare en ce qui le concerne :**

- que son état civil est celui indiqué en tête des présentes ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction ;
- qu'il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection prévu par la Loi du 3 Janvier 1966 concernant les incapables majeures ;
- que la Société n'est pas et n'a jamais été soumise à une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- que la Société n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- que la société a la libre disposition en propriété et en jouissance du fonds et de tous les éléments qui le composent dont aucun n'est saisi ou susceptible de l'être ;
- que la Société n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

2. **Le Cessionnaire déclare en ce qui concerne sa situation personnelle :**

- que son identité est celle indiquée en en tête des présentes ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction ;
- qu'il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection prévu par la Loi du 3 janvier 1966 concernant les incapables majeurs ;

[redacted]

NT

- qu'il n'est pas et n'a jamais été soumis à une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle des biens ;
- et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ;
- qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes.

ARTICLE 6 - PRIX

A. Prix de vente :

La présente cession est conclue et acceptée moyennant le prix principal de TROIS MILLE (3 000) euros pour les CENT (100) parts sociales, soit TROIS CENT (300) euros par part sociale.

B. Origine des fonds :

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

ARTICLE 7 - COMPTE COURANT D'ASSOCIE

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 du compte courant du Cédant est à ce jour de 2 511.61 euros.

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.

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

ARTICLE 8 -MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession des parts sociales (500 euros), et du compte courant d'associé (2 511.61 euros), soit la somme de 3 011.61 euros sera payé au Cédant ce jour, ce dont le cédant en donne valablement quittance.

DONT QUITTANCE

[redacted]

ARTICLE 9 - PROPRIETE ET JOUISSANCE

Le Cessionnaire sera propriétaire des parts sociales faisant l'objet des présentes à compter du jour de la signature du présent acte.

En conséquence, il aura droit à compter dudit jour, à tous droits et prérogatives attachées audit établissement, et notamment de poursuivre le titre de successeur du Cédant.

Il en aura la jouissance à compter du même jour.

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 au titre de l'exercice en cours.

ARTICLE 10 - OPPOSABILITE DE LA CESSION DE PARTS

A. Opposabilité de la cession à la Société

Aux présentes est intervenu, savoir :

Olivier MAILLARD, agissant en qualité de gérant de la société 3K INVEST,

Lequel a déclaré par son intervention aux présentes dispenser le Cessionnaire ou le rédacteur des présentes de toute signification telle que prévue dans les dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Considérant la présente cession comme dûment et valablement signifiée, il a signé le présent paragraphe.

B. Opposabilité de la cession au tiers

La présente cession de parts sociales sera opposable aux tiers après l'accomplissement de la formalité ci-dessus et le dépôt au Greffe du Tribunal de commerce d'un original de l'acte de cession.

AK

AM NT

ARTICLE 10 - AFFIRMATION DE SINCERITE DU PRIX

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 11 – ABSENCE DE GARANTIE DE PASIF/ACTIF

De convention expresse le Cessionnaire s'estimant parfaitement informé de la situation de la Société, renonce à réclamer la rédaction d'une clause de garantie de passif.

Le Cessionnaire déclare avoir été informé des conséquences de cette renonciation et précise que le prix négocié tient compte des engagements souscrits ou provisionnés et qu'il est parfaitement informé de la consistance de l'actif social et des risques supportés par la Société, étant rappelé que le Cessionnaire est déjà associé de la Société.

ARTICLE 12 - REMISE DES PIECES

Au jour de la cession le Cédant remet au Cessionnaire :

- un exemplaire des Statuts de la Société, à jour, certifiés conformes par le Gérant ;
- un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la Société dont les parts sont présentement cédées ;

ARTICLE 13 - DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Cédant atteste que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire 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.

Les Parties déclarent également que :

- la Société dont les parts sont présentement cédées est à prépondérance immobilière et n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- le nombre total de parts de la Société est de 600 parts sociales et la cession porte sur 100 parts sociales ;
- le prix de cession total s'élève à 3 000 euros ;

[redacted]

- les droits d'enregistrement s'élèvent à 5%.

Le montant des droits d'enregistrement s'élève à **150 euros** à régler par chèque à l'ordre du Trésor Public dans le mois de la signature des Présentes.

ARTICLE 14 - IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

Le Cédant déclare que pour l'imposition de ses revenus, il dépend du service des impôts de MARSEILLE/

Les parts présentement cédées lui appartiennent pour les avoir acquises dans les conditions rappelées ci-dessus, pour un montant de 100 euros.

Le Cédant fera son affaire personnelle, au titre des plus-values immobilières privées :

- de la déclaration de plus-value (formulaire n° 2048-M-SD, Cerfa n° 12358*10) et du paiement des droits exigibles
- de la mention de la plus-value imposable réalisée en vertu des présentes avec l'ensemble de ses revenus (formulaire 2042 C, Cerfa n° 11222*18, case 3VZ), à l'effet de déterminer son revenu fiscal de référence, ceci sous réserve qu'il ne soit pas susceptible de bénéficier d'un cas d'exonération.

ARTICLE 16 - DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur des présentes, 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 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, pour le Cédant et le Cessionnaire en leur domicile respectif mentionné au début des présentes.

En cas de modification, la Partie ayant transféré son Adresse en informera sans délai l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de r[redacted]

ARTICLE 18- NULLITE D'UNE CLAUSE

Il est expressément convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où une ou plusieurs dispositions des présentes seraient nulles, ou deviendraient ultérieurement nulles en tout ou en partie, la validité des autres dispositions du présent acte n'en sera pas affectée.

Les Parties négocieront de bonne foi afin de remplacer la disposition nulle par une disposition valable ayant un effet aussi proche que possible de la disposition annulée.

Le présent acte traduit l'intégralité de l'accord existant entre les Parties et se substitue à tout autre accord écrit ou oral éventuellement conclu antérieurement entre elles et ayant le même objet.

ARTICLE 19 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties conviennent que les litiges relatifs aux présentes seront de la compétence des Tribunaux de [redacted]

ARTICLE 20 - FRAIS - DROITS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et taxes des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

Fait à [redacted] le 27/06/2025

En 6 exemplaires de 9 pages

Le Cédant
NicolasTROUBLE

Le Cessionnaire
Koharine ARAKELIAN
[redacted]

La Société 3K INVEST
Olivier MAILLARD
[redacted]

Bon pour acquisition
de l[redacted]