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

Cession d'actions de la SAS A MANDRIA DI PIGNA

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT HAUTE CORSE
Le 16/04/2025 Dossier 2025 00007189, référence 2B04P31 2025 A 00565
Enregistrement : 225 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Deux cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Deux cent vingt-cinq Euros

Entre les soussignés

Monsieur Loïc REFRAIS
Né le [redacted] à BOULOGNE BILLANCOURT (92)
De nationalité [redacted]
[redacted]
Demeurant [redacted]

D'une part,
Dénommé ci-après "**le cédant** ».

ET

HOLDING LCSDS
Société par actions simplifiées au capital de 1000 Euros
Inscrite au RCS de BASTIA sous le n° 940157969
Dont le siège est sis Entrée du Village
20220 PIGNA
Prise en la personne de son Président en exercice, Monsieur Nicolas MARTELLI, demeurant et domicilié es qualité audit siège, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu des dispositions de l'article 14 des statuts de ladite Société.

D'autre part, Dénommée ci-après « **le cessionnaire.**

AVEC L'INTERVENTION DE :

La Société A MANDRIA DI PIGNA, société par actions simplifiée au capital de 70.000€, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BASTIA sous le numéro 511 117 574, ayant son siège social Entrée du Village, 20020 PIGNA, prise en la personne de son Président en exercice, Monsieur Loïc REFRAIS.

EN PRESENCE DE

CAISSE D'EPARGNE CEPAC
Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier.
SA à directoire et conseil d'orientation et de surveillance inscrite au RCS de MARSEILLE sous le numéro 775559404 dont le siège est sis Place Estrangin Pastré, 13006 MARSEILLE.
Prise en la personne de son représentant légal en exercice, demeurant et domicilié es qualité audit siège.

Spécialement représentée aux présentes par Maître Olivier CARDI, Avocat au Barreau de BASTIA, demeurant [redacted] en vertu d'une procuration en date du 04 mars 2025 annexée aux présentes

Ci-après dénommée la Banque ou le prêteur.

***

Lesquels en leurs qualités respectives ont requis Maître Lionel PIERRI de MONTLOVIER-ROYNAC, Membre de la SELARL PIERRI de MONTLOVIER-ROYNAC & PUJOL, Avocat au barreau de Grasse et Conseil du Cédant et Maître Olivier CARDI, Avocat au Barreau de Bastia et Conseil du Cessionnaire, de rédiger les conventions suivantes, qui sont intervenues directement entre eux, sans le concours, ni la participation de ces derniers, qui n'en ont été que les Rédacteurs.

Il a été exposé ce qui suit

La Société A MANDRIA DI PIGNA a été immatriculée au RCS de BASTIA le 12 mars 2009 sous le numéro de RCS 511117574.

Elle a pour objet social la restauration sur place ou à emporter.

Le capital social de 70 000 euros est divisé en 700 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune et n'a pas été modifié par la suite.

A ce jour la répartition du capital social est la suivante :

- Madame Isabelle VOLPEI, 350 actions n°1 à 350 : 350 actions
- Monsieur Loïc REFRAIS, 350 actions n°351 à 700 : : 350 actions

TOTAL des titres formant le capital social de 700 actions.

Le Président de la SAS est Monsieur Loïc REFRAIS et la Directrice Générale est Madame Isabelle VOLPEI.

Monsieur Loïc REFRAIS a souhaité vendre l'intégralité de ses actions à Monsieur MARTELLI et Monsieur PILLARD, qui ont souhaité les acquérir.

Un compromis de cession de parts sociales a été signé les 15 et 19 avril 2024 entre Monsieur REFRAIS et Messieurs MARTELLI et PILLARD agissant tant leur nom personnel qu'au nom et pour le compte de toute personne morale qu'ils pourraient se substituer.

Le compromis de cession à échéance du 10 juin 2024 était affecté des conditions suspensives suivantes :

- Obtention par le CESSSIONNAIRE d'un prêt maximal de **360 000 euros,** devant servir à financer une partie du prix d'acquisition des actions, ainsi que des frais et accessoires.

Ce prêt devra être consenti moyennant un taux d'intérêts conventionnel maximum de 5 %, hors assurance et pour une durée de minimale de 7 ans.

Cette condition suspensive est expressément convenue dans le seul intérêt du Cessionnaire, lequel pourra en conséquence seul y renoncer et décider de poursuivre la vente envisagée.

- Réalisation des conditions suspensives identiques stipulées dans le compromis de

cession signé avec l''autre actionnaire de la SAS, Madame Isabelle VOLPEI

- Réalisation des conditions suspensives liées à l'acquisition des parts de la SCI U CAMPU appartenant à Monsieur REFRAIS ;

- Accord de la Banque CREDIT AGRICOLE à la mainlevée des engagements de caution consentis par le Cédant si sont toujours en cours à la date de signature des présentes.

Par avenant en date du 11 juillet 2024 le délai de réalisation des conditions suspensives a été prorogé au 31 juillet 2024.

Par avenant du 01 août 2024 le délai de réalisation des conditions suspensives a de nouveau été prorogé au 30 septembre 2024.

Le 05 décembre 2024 Monsieur Refrais a consenti une nouvelle promesse de cession de ses parts sociales au profit de Messieurs MARTELLI et PILLARD conditionnée à la réalisation des mêmes conditions suspensives que celles déjà exposée au plus tard le 15 janvier 2025.

Par courriel officiel en date du 16 janvier 2025 le conseil de cessionnaires a avisé le conseil du cédant de la réalisation des conditions suspensives et a transmis l'accord de crédit consenti par la Banque Caisse d'Epargne CEPAC ainsi que l'accord des organismes de cautionnement CEGC et BPI.

***

C'est en l'état de ces différents éléments que les parties aux présentes se sont rapprochées et ont convenu de la cession par le Cédant des actions qu'il détient dans le capital social de la Société A MANDRIA DI PIGNA aux conditions ci-après exposées, étant rappelé que la promesse de cession comportait une faculté de substitution dont Messieurs PILLIARD et MARTELLI ont entendu user en se substituant le Cessionnaire.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit

Article 1 - Cession des actions

Le CEDANT cède et transfère sous les garanties ordinaire de fait et de droit en la matière et sous les conditions ci-après stipulées au CESSIONNAIRE, qui accepte sous les mêmes conditions, 350 actions (351 à 700) qu'il détient au sein de société « A MANDRIA DI PIGNA » SAS au capital de 70 000 euros dont le siège social est sis Entrée du Village, 20220 PIGNA, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA sous le numéro 511117574.

En conséquence de la cession le CEDANT renonce à tous droits et obligations résultant des titres antérieurs et les abandonnent au CESSIONNAIRE

Article 2 : Prix

2.1 Montant du prix de cession

La présente cession a lieu moyennant le prix de **225 000 euros** pour 350 actions cédées.

2.2 Modalités de paiement du prix de cession

Le prix de cession est payé ce jour, dès après la signature de l'acte par l'ensemble des parties, par virement effectué du compte CARPA du Conseil du Cessionnaire, sur lequel les

fonds ont préalablement été versés, sur le compte CARPA du Conseil du Cédant, dont le RIB a préalablement été communiqué, à charge pour ce dernier de reverser le prix au Cédant.

La somme de 225 000 Euros à concurrence de 15 000 Euros des avoirs de l'acquéreur et à concurrence de 210 000 Euros d'un crédit consenti par la Banque Cepac Caisse d'Epargne.

Conditions particulières du prêt consenti par la Caisse d'Epargne intervenant aux présentes

Les conditions particulières du prêt consenti sont annexées aux présentes avec lequel elles forment un tout indivisible.

Il est ici rappelé les éléments principaux.

Caractéristiques du prêt :

Prêt PRO PCM taux fixe.

Objet :
Financement de l'achat des 350 actions n°351 à 700 de la SAS A MANDRIA DI PIGNA appartenant à Monsieur Loïc REFRAIS.

Garanties :

- nantissement de comptes d'instruments financier à concurrence de 210 000 Euros.
-assurance décès invalidité de la CNP au profit de Monsieur Nicolas MARTELLI et Jean Jacques PILLIARD à 100%.
-caution personnelle et solidaire de Monsieur MARTELLI et PILLIARD à hauteur de 100% chacun.
-caution de Compagnie Européenne de Garantie à hauteur de 33%.
-nantissement de compte d'instruments financiers par acte séparé.

Modalités :

Montant : 210 000 Euros,
Durée : 84 mois,
Taux d'intérêt annuel fixe : 4,240 % l'an
Taux effectif global : 6,67 % l'an.
84 échéances (capital et intérêts) de 3050,87 Euros la première le 05 mai 2025 la dernière le 05 mars 2035

Article 3 : démission de Monsieur Loïc REFRAIS

Monsieur REFRAIS déclare démissionner de ses fonctions de Président à compter de ce jour, date de signature des présentes, immédiatement après celle-ci.

Monsieur REFRAIS démissionne ce jour desdites fonctions avec effet à compter de la signature de l'acte de cession définitif. Monsieur REFRAIS reconnait expressément que la Société A MANDRIA DI PIGNA ne lui doit aucune somme à quelque titre que ce soit, tant à titre personnel, qu'en sa qualité de représentant légal de ladite Société.

Article 4. Propriété - Date de la cession

Le CESSIONNAIRE deviendra propriétaire des actions ci-dessus mentionnées, avec tous les droits et obligations qui y sont attachés au jour de la signature des présentes

Le Cessionnaire sera en conséquence subrogé à compter de ce même jour dans tous les droits et obligations afférents aux actions cédées et aura seul droit aux bénéfices non encore mis en distribution revenant auxdites actions.

Il jouira à compter de cet instant de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'actionnaire, conformément à la loi et aux statuts.

Le Cessionnaire s'engage à se conformer aux stipulations des statuts de la société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'Actionnaire.

Le transfert est réalisé :

- Par la remise au Cessionnaire de l'ordre de mouvement, dûment signé par le Cédant ;
- Et par la modification du registre de mouvements de titres et comptes d'actionnaires de la société, contre paiement du prix

Article 5 - Agrément de la Société - Renonciation au droit de préemption

Il résulte des statuts de la Société que la cession d'actions est soumise à agrément ; la présente cession a été agréée selon assemblée générale de la société A MANDRA DI PIGNA en date du 10 avril 2024.

Demeurera en outre annexée aux présentes l'attestation de Madame VOLPEI renonçant au droit de préemption dont elle bénéficie en application de ces mêmes statuts.

ARTICLE 6 - Information préalable des salariés

Sont à cet endroit rappelées les dispositions de l'article L 23-10-1 du Code de commerce aux termes duquel :

> *« dans les sociétés qui n'ont pas l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise en application de l'article L. 2322-1 du code du travail, lorsque le propriétaire d'une participation représentant plus de 50 % des parts sociales d'une société à responsabilité limitée ou d'actions ou valeurs mobilières donnant accès à la majorité du capital d'une société par actions veut les vendre, les salariés en sont informés, et ce au plus tard deux mois avant la vente, afin de permettre à un ou plusieurs salariés de présenter une offre d'achat de cette participation.*
>
> *Lorsque le propriétaire n'est pas le chef d'entreprise, la notification est faite à ce dernier et le délai court à compter de cette notification. Le chef d'entreprise notifie sans délai aux salariés cette information, en leur indiquant qu'ils peuvent lui présenter une offre d'achat.*
>
> *Le chef d'entreprise notifie sans délai au propriétaire toute offre d'achat présentée par un salarié.*

Lorsque la participation est détenue par le chef d'entreprise, celui-ci notifie sa volonté de vendre directement aux salariés en les informant qu'ils peuvent lui présenter une offre d'achat, et le délai court à compter de la date de cette notification.

La vente peut intervenir avant l'expiration du délai de deux mois dès lors que chaque salarié a fait connaître sa décision de ne pas présenter d'offre.

Lorsqu'une action en responsabilité est engagée, la juridiction saisie peut, à la demande du ministère public, prononcer une amende civile dont le montant ne peut excéder 2 % du montant de la vente ».

Le Cédant ne disposant pas d'une participation supérieure à 50% dans le capital social de la société A MANDRIA DI PIGNA les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables.

Article 7. Clause de Garantie - Déclarations- garantie de passif et d'actif

7.1 : déclaration du cédant

- **Constitution**

La société a été régulièrement constituée et est gérée en conformité avec la réglementation applicable. Elle n'a pas et n'a jamais été en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiement. Elle a fonctionné régulièrement depuis sa constitution et les assemblées générales ont été tenues conformément à la loi.

- **Les actions et le fonds de commerce.**

Les actions ne sont grevées d'aucun_nantissement, droit de retour conventionnel, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque.

L'état complet des nantissements sur le fonds de commerce en date du 10 mars 2025 fait apparaître les inscriptions suivantes :

État des inscriptions de nantissements (conventionnels et judiciaires) du fonds de commerce
Articles L. 142-3 et R. 521-2, 4° du code de commerce

Inscription n°2018N000032 prise le 15/02/2018	
En vertu : Acte sous seing privé en date du 31/01/2018. **Au profit de** : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE , 1 AV NAPOLEON III - BP 308 SERVICE COMPTABILITE AJACCIO Avenue Serv III-BP308 Napoléon 20193 Election de domicile du créancier : agence du credit agricole de bastia. -20200 -bastia **Contre** : Société à responsabilité limitée A MANDRIA DI PIGNA, Entrée du Village 20220 PIGNA N° unique d'identification : 511117574. RCS (Ville) : Bastia Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non *Mentions marginales :* *01/01/1800 : Observation : sm*	Montant : 84 000,00 EUR

Inscription n°2019N000038 prise le 25/02/2019	
En vertu : Acte authentique (expédition) en date du 21/04/2009. Signé par ME CRUCIANI JEAN - NOTAIRE - 20220 ILE ROUSSE. **Au profit de** : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE , 1 Avenue NAPOLEON III AJACCIO CEDEX 20193 Election de domicile du créancier : ME CRUCIANI JEAN NOTAIRE. - PLACE PAOLI ILE ROUSSE 20220 **Contre** : Société à responsabilité limitée A MANDRIA DI PIGNA, Entrée du Village 20220 PIGNA N° unique d'identification : 511117574. RCS (Ville) : Bastia Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non *Mentions marginales :* *01/01/1800 : Renouvellement : Renouvelle l'inscription nÂ° 20/2009/151 du 26/06/2009*	Montant : 156 332,80 EUR

Articles L. 313-10, R. 313-4 du code monetaire et financier et R. 521-2, 16° du code de commerce

Inscription n°2022C001792 prise le 27/12/2022	
Au profit de : HYUNDAI CAPITALE FRANCE ANCIENNEMENT SEFIA , 69 Avenue de Flandre Marcq-en-Barœul 59700 **Contre** : Société à responsabilité limitée A MANDRIA DI PIGNA, Entrée du Village 20220 PIGNA N° unique d'identification : 511117574. RCS (Ville) : Bastia Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non *Mentions marginales :* *01/01/1800 : Renouvellement : Renouvelle l'inscription n°80/2018/267 du 06/03/2018.*	Montant : 0,00 EUR
01/01/1800 : Renouvellement : Renouvelle l'inscription n°80/2018/267 du 06/03/2018.	

- **Litiges**

Il n'existe à ce jour aucun litige

- **Comptes**

Les comptes des exercices sont clos au 31 décembre de chaque année et les derniers déposés et soumis à l'approbation des associés sont ceux au 31 décembre 2023.

Les résultats des exercices 2021, 2022 et 2023 sont les suivants :

Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2021 :

CA : 434 053 Euros
Bénéfice : 81 852 Euros

Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2022

CA : 549 764 Euros
Déficit : 12 833 Euros.

Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2023

CA : 572.617 Euros
Bénéfice : 74.146 Euros

Les comptes de l'exercice 2024 n'ont pas encore été arrêtés, ce qui est expressément accepté par le Cessionnaire déclarant en faire son affaire personnelle.

Le Cessionnaire reconnait avoir reçu copie des comptes annuels précités, ainsi que des grands livres et autres documents avant la signature du présent acte et des promesses initiales

Les différents livres et documents comptables requis par la réglementation en vigueur ont été régulièrement tenus et reflètent la situation exacte et à ce jour de la société.

Les postes d'actifs sont bien la propriété de la société et sont libres de tout gage et les postes d'actif et de passif du bilan représentent les montants exacts.

Il n'existe aucun engagement hors bilan

L'état des immobilisations annexé aux présentes présente au 31/12/2024 une valeur nette comptable d'un montant de **99 636,40 Euros** comprenant l'ensemble du matériel nécessaire à l'exploitation de l'activité commerciale.

- **Crédits**

Le CEDANT déclare qu'il existe un PGE d'un montant de 60 000 Euros à échéance du 14 mai 2026 remboursable par échéances mensuelles d'un montant de 832,26 Euros, le capital restant dû à ce jour étant d'un montant de 21 775,96 Euros selon tableau d'amortissement.

Le CEDANT déclare encore qu'il existait un autre crédit souscrit en avril 2018 auprès de la Banque Crédit Agricole d'un montant de 70 000 Euros, d'une durée de 7 années et soldé au 15 septembre 2024.

- **Distribution de dividendes**

La société a distribué sur l'exercice 2021 des dividendes de 23 000 Euros à chacun des actionnaires.
Au 31 décembre 2023 le compte report à nouveau est d'un montant de 172 204 Euros

Le Cessionnaire dispense le Cédant et les rédacteurs des présentes de toutes précisions complémentaires.

- **Personnel**

Madame Isabelle VOLPEI est titulaire d'un CDI dans la catégorie agent de maîtrise avec un salaire brut mensuel de 2458,51 Euros soit un net de 1912,90 selon bulletin de salaire du mois de février 2025.

Monsieur Loïc REFRAIS perçoit une rémunération au titre de ses fonctions de direction d'un montant mensuel brut de 2471,63 Euros soit un net de 1867,75 selon bulletin de salaire du mois de février 2025.

Cette rémunération prend fin au jour de la signature des présentes.

- **Réglementation**

La société satisfait aux normes et règles en vigueur dans le type d'établissement qu'elle exploite concernant la sécurité, l'hygiène, la salubrité et l'environnement.

- **Domicile**

Le CEDANT s'engager à communiquer à la Société tout changement de domicile par LRAR ou courrier remis en main propre contre décharge.

- **Compte courant**

Le compte courant associé de Monsieur Refrais qui était créditeur de 1711,92 Euros lui a été remboursé dès avant la signature des présentes.

- **Bail commercial et occupation des locaux d'exploitation**

Les fonds de commerce appartenant à la SAS est exploité dans des locaux édifié sur une parcelle sise sur la commune de PIGNA, cadastrée A 346 dont la nue-propriété appartient à la SCI U CAMPU.

Suivant acte notarié en date du 4 mars 2009 Madame Isabelle VOLPEI a apporté temporairement l'usufruit dudit bien à la Sarl A Mandria di Pigna pour une durée de 15 ans à dater de l'acte précité.

L'usufruit temporaire ayant pris fin le 09 mars 2024 un bail commercial devra être consenti par la SCI U Campu (nue-propriétaire) et Madame VOLPEI (usufruitière), ce qui a fait l'objet d'une condition suspensive réalisée, le Cessionnaire faisant son affaire personnelle de la régularisation dudit bail, sans recours contre le Cédant ou les rédacteurs des présentes à quelque titre que ce soit.

Le Cessionnaire dispense le Cédant et les Rédacteurs des présentes de toutes précisions supplémentaires à ce propos, déclarant parfaitement connaitre la situation.

- **Participations et filiales**

La SAS A Mandria di Pigna détient 50 parts sociales dans la Sarl EAT inscrite au RCS de CANNES sous le numéro 904689429.

Il existe une convention de trésorerie en date du 19 mars 2024 conclue entre la SAS A Mandria di Pigna et sa filiale la Sarl EAT permettant la mise à disposition d'excédent de trésorerie sous forme d'avance au profit de l'une ou l'autre des signataires.

La convention prévoit que chaque avance portera intérêt au taux de 2% l'an, les intérêts devant être calculés et réglés au moment du remboursement.

Il résulte du bilan 2023 et de la convention de trésorerie que, au 17 mars 2025, date à laquelle les parties décident d'arrêter définitivement les comptes, la créance en principal de Sas à Mandria di Pigna à l'égard de la société EAT est d'un montant de **78 747 Euros en principal et intérêts.**

Par acte séparé et de manière concomitante, la SAS A Mandria di Pigna cède à Monsieur REFRAIS :

- Les parts sociales qu'elle détient dans le capital social de la Société EAT, moyennant un prix correspondant à leur valeur nominale, soit la somme de 500 euros pour les 10 parts sociales cédées ;
- ladite créance de compte courant d'associé en principal et intérêts arrêtée définitivement au 17.03.2025, soit la somme de **78 747 Euros** ..

Le paiement de cette somme totale de se fait par prélèvement sur la somme de 225.000 € revenant à Monsieur REFRAIS en suite de la cession des actions.

Le prix de 225 000 Euros détenu par le conseil du cessionnaire sera reversé au conseil du cédant déduction faite de la somme de 78 747 Euros qui sera reversée directement à la SAS MANDRIA DI PIGNA par le conseil du cessionnaire, dès après la signature des présentes.

La somme due par Monsieur Refrais au titre d'un trop perçu de salaires d'un montant de 204,20 Euros sera également déduite des sommes à lui dues et reversée à la société Mandria di Pigna.

- **Précisions supplémentaires :**

Le Cessionnaire dispense tant le Cédant que les rédacteurs des présentes de toutes précisions supplémentaires sur la situation de la Société, à quelque titre que ce soit, déclarant parfaitement la connaitre, de par ses investigations personnelles et par les éléments lui ayant été communiqués préalablement aux promesses initiales.

7.2 Garantie de passif et d'actif

- Comptes de référence :

le CEDANT garantit expressément les différents postes d'actif et de passif de la société tels qu'ils apparaissent dans les comptes au 31 décembre 2023 arrêtés par le Cabinet SYLVIE PIERRE expert-comptable à L'ILE ROUSSE.

- Préjudice garanti

La présente garantie couvre la société de tous préjudices provenant :

- d'une surestimation de l'actif ou de l'inexistence d'actif comme de l'omission, de la sous-évaluation, de l'insuffisant de provision d'un élément du passif par rapports aux postes d'actif et passif à leur valorisation tels qu'ils figurent dans le bilan au 31 décembre 2023.

- De tous rappels d'impôts, taxes, droits en principal et intérêts et pénalités provenant de toute administration fiscale, sociale, ou autre ou de tout autre organisme public ou parapublic mis à la charge de la société pour des faits ayant une origine antérieure à la date de l'acte de cession définitif en cas de réalisation de la cession et d'une manière générale, de toutes conséquences qui résulteraient d'une erreur, violation ou omission des déclarations, certifications et garanties, objets du présent.

- de tout préjudice résultant de tout passif nouveau non comptabilisé dans les Comptes de Référence de la Société ou y ayant été insuffisamment comptabilisé ou provisionné, pour autant que ledit passif trouve son origine dans des événements survenus antérieurement à la date de l'acte de cession définitif en cas de réalisation de la cession , que ce passif résulte soit de faits commerciaux ou de responsabilité civile, notamment en ce qui concerne les impôts, taxes sur le chiffre d'affaires, cotisations à la sécurité sociale ou aux caisses de retraite, soit d'une réclamation, revendication, obligation ou évaluation à l'encontre de la Société n'ayant pas fait l'objet d'une provision dans les Comptes de Référence.

L'indemnisation qui pourra être due par le Cédant en application de la présente clause sera déterminée en appliquant les principes suivants :

- tout Préjudice devra être apprécié déduction faite du montant de toute économie d'impôt (en ce compris un accroissement du déficit fiscal) généré par le Préjudice et résultant de l'augmentation du passif ou de la réduction de l'actif de la SOCIETE;

- les redressements fiscaux ou sociaux qui ne constituent qu'un simple déplacement dans le temps de la charge correspondante (notamment en matière d'impôt sur les sociétés, les réintégrations d'amortissements et/ou de provisions) ne seront pris en compte qu'à hauteur des intérêts de retard et pénalités correspondants ;

- tout Préjudice ne sera pris en compte qu'une seule fois et tout Préjudice devra être apprécié déduction faite de toute indemnité versée, le cas échéant, au titre d'une police d'assurance couvrant le sinistre à l'origine du Préjudice ;

- tout Préjudice sera réduit, le cas échéant, de tout produit exceptionnel net ou reprise de provision nette dont le fait générateur ayant généré ce produit exceptionnel ou cette reprise de provision serait antérieur à la clôture des Comptes de la SOCIETE.

- Personnes tenues de la garantie

Le CEDANT est LE GARANT

- Bénéfice de la garantie

La présente garantie est stipulée au profit du CESSIONNAIRE et de toute personne physique ou morale qu'ils se seraient substituées, de leurs héritiers et autres ayants droits, ainsi qu'en cas de fusion, scission, apport et autres opérations entraînant la mutation des parts sociales au profit de tous nouveaux titulaires des dites parts sociales.

En conséquence, le CEDANT s'engagent à titre ferme et irrévocable à indemniser les bénéficiaires de la garantie du montant du préjudice couvert par les garanties et déclarations ci-dessus énoncées, que la société viendrait à subir à compter de la date de la signature de l'acte de cession définitif.

- Durée

La présente garantie est consentie pour la durée de la prescription légale applicable à chacune des dettes ou insuffisance d'actif et pour les éléments fiscaux et sociaux, elle s'achèvera dans un délai de 3 ans à dater de la signature de l'acte de cession définitif.
La durée maximale de la garantie sera de 3 ans à compter de la signature des présentes

- Mise en jeu

Il est précisé que toute demande d'indemnisation présentée par le CESSIONNAIRE en vertu de la présente garantie ne sera prise en considération par le CEDANT qu'à la condition qu'il ait été mis en demeure d'y répondre ou de s'y opposer. A peine de déchéance de toute garantie, cette réclamation sera faite par Lettre recommandée avec accusé de réception, ou par remise en main propre contre décharge, ou par exploit de Commissaire de justice dans les 8 jours ouvrables de la survenance d'un des évènements susceptibles d'entraîner la mise en jeu de la garantie.

En cas de vérification comptable par l'administration fiscale ou par les organismes sociaux, le CEDANT devra, à peine de déchéance de la garantie, être avisé de cette vérification afin de pouvoir assurer lui-même sa défense ou se faire représenter, dans les 8 jours, par toute personne de son choix en ce qui concerne les opérations effectuées par la société, antérieurement au jour de la signature de l'acte de cession définitif en cas de réalisation de celle-ci. Il en sera de même dans les différentes phases de la procédure qui pourrait s'ensuivre.

Dans tous les cas, le bénéficiaire de la garantie devra, à peine de déchéance de la garantie, fournir au Cédant les informations et documents en sa possession, permettant au Cédant, d'une part, d'étudier la suite qu'il convient de donner à la réclamation, et d'autre part d'évaluer ladite demande et d'y répondre.

Ainsi, :

- la Réclamation devra énoncer (a) une description précise du fait susceptible de donner lieu à un droit à indemnisation (b) le montant de l'Indemnité (ou une estimation si l'Indemnité ne peut pas être chiffrée avec exactitude au jour de la Réclamation), (c) l'identité de la personne dont émane la réclamation et (d) spécifier brièvement les raisons pour lesquelles l'obligation d'Indemnité du Cédant est mise en jeu.

- Les pièces justificatives, et notamment, selon le cas, de la réclamation du tiers, disponibles à la date de la notification et qui seraient en possession du Bénéficiaire ou de la Société devront accompagner cette Réclamation. Le Cédant disposera en tout état de cause pendant la phase d'étude de la Réclamation d'un droit d'accès aux pièces présentes dans les archives de la Société nécessaires à la défense des intérêts de cette dernière.

- Devront être également notifiés au Cédant dans les quinze (15) jours calendaires de leur réception par la Société ou le Bénéficiaire, sauf si la procédure impose un délai de réponse plus court, tous courriers, notifications diverses de l'administration, sommations, conclusions, jugements, arrêts, sentences arbitrales et, d'une manière générale, toutes pièces afférentes directement ou indirectement à la Réclamation initiale.

Pour présenter ses observations ou oppositions, le CEDANT disposera de 30 jours à compter de la date de la réception de la réclamation lui ayant été adressée par le CESSIONNAIRE sauf délai réduits dans le cadre d'une vérification ou d'une procédure, ces délais devant alors être expressément précisés dans la réclamation.

Dans la réponse, le Cédant devra faire part :

- Soit de son acceptation de la réclamation et donc de son intention de régler le montant de l'Indemnisation éventuellement due étant précisé que si à l'expiration du délai de trente jours, une telle lettre recommandée n'a pas été expédiée par le GARANT contestant partiellement ou totalement la mise en jeu de la Garantie, la Garantie est réputée acquise dans les termes de la réclamation et l'indemnité est due par le Cédant au Cessionnaire, dans la limite toutefois du plafond par ailleurs stipulé ;

- soit de son intention de contester le fait que la réclamation puisse entrer dans le champ d'application de la présente Garantie, cette contestation devant être motivée ;

- soit de contester le fondement ou le montant de la réclamation du tiers, et dans cette hypothèse de son intention d'assumer ou non la défense des intérêts de la Société, étant toutefois précisé que dans l'hypothèse où la réclamation du tiers excède le plafond d'indemnisation tel que fixé par ailleurs., le Cessionnaire pourra demander, dans la réclamation, à assumer la défense des intérêts de la Société. Le Cédant pourra se faire assister de tous conseils de son choix dont il supportera les frais et honoraires.

Dans l'hypothèse où, en application des dispositions qui précèdent, le Cédant aurait indiqué au Cessionnaire qu'il ne souhaite pas ou est dans l'impossibilité d'assurer la défense des intérêts de la Société, cette défense sera assurée par le Cessionnaire au mieux des intérêts de celui-ci.

Dans l'hypothèse où le Cédant aurait opté pour la défense des intérêts de la Société et que, sauf pour justes motifs, il n'aurait pas assuré la défense d'une réclamation ou en l'absence de réponse du Cédant dans les conditions des dispositions ci-dessus, le Cessionnaire pourra donner à la réclamation la suite qu'il jugera utile et le Cédant ne saurait alors contester la gestion de la procédure en cours par le Cessionnaire . Dans cette hypothèse, le Cessionnaire pourra prendre toutes mesures et décisions nécessaires à la défense des intérêts de la Société.

Sur demande présentée par l'autre Partie, la Partie qui assurera la défense des intérêts de la Société devra dans les meilleurs délais informer l'autre Partie de la réponse envisagée pour la réclamation du tiers et de l'argumentation au soutien des intérêts de la Société. Ladite partie communiquera à l'autre partie les pièces sur lesquelles elle s'appuie.

De son côté, le Cessionnaire se porte fort que la Société fera en sorte que le Cédant, s'il en fait la demande, ait accès aux informations, aux documents en sa possession et au service de toute personne de ladite société qui seraient utiles pour la défense de la réclamation.

Chacune des Parties s'engage à tenir l'autre informée du déroulement de la procédure. Elle devra répondre à toutes demandes raisonnables d'explications de l'autre partie concernant la stratégie adoptée, son argumentation et toutes pièces utiles sur lesquelles elle fonde sa position.

La Partie qui aura la charge de la procédure s'engage à respecter les intérêts légitimes de l'autre Partie et de la Société et devra faire en sorte que la défense des intérêts de la Société

soit assurée de façon prudente de sorte à minimiser autant que faire se peut les conséquences dommageables qu'il pourrait subir en raison de la procédure.

En tout état de cause, le Cessionnaire, agissant tant en son nom personnel que pour le compte de la Société dont il se portera fort, s'interdit de transiger ou recourir à l'arbitrage sur des questions susceptibles de mettre en cause la responsabilité du Cédant avec quiconque sans avoir recueilli et obtenu l'accord préalable du Cédant. Le Cédant disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception du projet de transaction sauf délai plus court imposé par les circonstances (qui devra être expressément indiqué au Cédant, pour faire connaître par écrit sa décision. Dans le silence du Cédant, le Cessionnaire pourra donner la suite qu'il entendra au projet de transaction. La conclusion de tout compromis ou transaction, sans respecter les stipulations du présent paragraphe, aura pour conséquence que le Cédant ne sera pas tenu au versement de l'indemnisation pour le montant du préjudice résultant de ce compromis ou transaction.

- Date d'exigibilité - modalités de règlement

Toute Indemnité demandée au Cédant en vertu de la présente garantie deviendra liquide et exigible à la suite (a) d'un accord exprès du Cédant ou (b) d'une transaction intervenue entre le Cessionnaire et le Cédant ou entre la Société et le tiers concerné (en cas de réclamation de tiers), ou (c) de toute décision judiciaire, administrative ou arbitrale exécutoire et irrévocable (sauf pour le cas où une décision judiciaire de première instance ou une sentence arbitrale aurait ordonné une exécution provisoire) ayant pour objet de trancher le litige opposant le Cessionnaire au Cédant ou le tiers à la Société (en cas de réclamation de tiers).

Toute Indemnité demandée par le Cessionnaire devra être payée, dans la limite du Plafond à la date de son exigibilité ainsi définie, sous réserve que le Cédant ait été informé de son exigibilité avec un délai de prévenance de quinze (15) jours.

Toutes les sommes demandées par le Cessionnaire au CEDANT porteront de plein droit intérêts au taux de 1%, à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : (i) la date à laquelle le décaissement par le Cessionnaire ou la Société a été effectué ou (ii) la date à laquelle ce décaissement devient exigible au sens de la présente garantie. Il est précisé que lesdits intérêts de retard ne seront dus par le Cédant que pour autant que les sommes dues par ce dernier en raison de l'indemnité deviennent liquides et exigibles conformément au paragraphe ci-dessus et ne s'appliqueront qu'à hauteur desdites sommes.

- montant indemnisation

Les sommes mises à la charge du CEDANT au titre de la présente garantie s'entendent du montant hors taxe de tout préjudice couvert tel que défini antérieurement.
Le montant de la garantie est plafonné à **150.000 Euros (cent cinquante mille Euros)** avec seuil de déclenchement de 2000 Euros (deux mille Euros).

ARTICLE 8 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Les signataires des promesses de cession consenties par Monsieur REFRAIS se sont substitués la HOLDING LCSDB comme précisé en préambule à la présente cession.

ARTICLE 9 - ENGAGEMENTS DE CAUTION AU PROFIT DE LA SOCIETE

Le Cédant se reconnait informé que, dans l'hypothèse où il aurait consenti un ou plusieurs engagement de caution au profit de la Société A MANDRIA DI PIGNA, la présente cession n'a pas pour effet de mettre fin à ces engagements de caution, ni à en réduire le montant.

Le Cédant déclare qu'il n'existe, à l'heure actuelle, aucun contrat de cautionnement en

cours, qu'il aurait pu consentir en garantie des engagements de la Société A MANDRIA DI PIGNA

Le Cédant se reconnait informé que dans l'hypothèse où il aurait consenti des engagements de caution au profit de la société A MANDRIA DI PIGNA, la présence cession, n'aura pas pour effet d'y mettre fin, déchargeant ainsi les rédacteurs des présentes de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 10 - DECLARATIONS DES PARTIES

Le **Cédant** et le **Cessionnaire** déclarent :

- qu'ils sont résidents en [redacted] au sens de la réglementation fiscale actuellement en vigueur.

Le **Cédant** déclare :

- être propriétaire des actions objet des présentes, ;
- que les actions objet des présentes sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du Cessionnaire ;
- avoir la pleine capacité juridique ;
- qu'il ne fait pas l'objet de mesures de tutelle, curatelle, sauvegarde de justice ou autre mesure quelconque de protection

De son côté, le **Cessionnaire** déclare :

- avoir la pleine capacité juridique.
- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements, de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, de liquidation judiciaire ou de redressement judiciaire, qu'il n'est pas placé sous le bénéfice de mesures de sauvegarde ou autres, telles qu'issues de la loi du 26 juillet 2005.
- qu'il remplit toutes les conditions requises pour procéder à la présente acquisition d'actions ;
- avoir une parfaite connaissance de la situation de la Société SAS A MANDRIA DI PIGNA à quelque titre que ce soit, ainsi que de ses conditions d'exploitation et dispenser tant le Cédant que les rédacteurs des présentes de toute déclaration supplémentaire.

Déclarations du Cédant et des Cessionnaires :

Il est rappelé aux parties l'article 1112-1 du Code civil :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.
Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.
Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.
Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.
Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants ».

Les parties déclarent, chacune pour ce qui la concerne avoir satisfait à son obligation.

Article 11: Décharge

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix de la CESSION, ainsi que les charges et conditions de la présente CESSION ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive aux rédacteurs de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ces derniers soient intervenus entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 12 - LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

Chaque partie au présent contrat déclare en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment des capitaux de :

- l'origine des fonds versés pour l'acquisition des actions est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au titre VI (Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du livre V du Code Monétaire et Financier,
- elle n'a pas facilité par tout moyen la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, ni apporté un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct, ou indirect d'un crime ou d'un délit.

Article 13 : Affirmation de sincérité

Les parties reconnaissent et déclarent qu'elles ont débattu entre elles le prix ci-dessus stipulé, ainsi que les charges et conditions de la présente cession et que les rédacteurs du présent acte ne sont pas intervenus dans les accords qui précèdent.

Chacune des parties affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du CGI, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent qu'ils leur ont été donné lecture des articles 1827 et 1837 du CGI, relatifs aux sanctions applicables aux insuffisances, dissimulations de prix et fausses affirmations de sincérité, ainsi que du droit de préemption institué au profit du Trésor public.

Article 14 : Déclaration pour l'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, le CEDANT déclare que les actions n'assurent pas la jouissance de droits immobiliers.

Le CEDANT déclare en outre, que la présente cession n'entraîne pas la dissolution de la société.

Il sera procédé à l'enregistrement de la présente cession à BASTIA par versement d'un chèque remis au rédacteur d'acte ou d'un virement au Trésor Public le jour de la signature de l'acte de cession. Les droits d'enregistrement seront à la charge exclusive du Cessionnaire, qui s'y engage

Article 15 : Déclaration pour la plus-value.

Le CEDANT déclare qu'il fera son affaire personnelle quant à l'imposition de la plus-value éventuelle et se réserver le droit de choisir l'option pour la flat tax plutôt que d'être imposé le cas échéant après abattement à l'imposition sur le revenu. Le Cédant reconnait avoir été informé des incidences fiscales de la cession, à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération, ainsi que l'obligation qui lui incombe de procéder à l'ensemble des obligations fiscales déclaratives qui pourraient s'avérer nécessaire en conséquence de la cession.

Article 16- Formalisme et publicité

Les formalités seront effectuées par le cessionnaire, à ses frais.

Article 17: Election de domicile - Litiges

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet de la présente cession, attribution de juridiction est faite aux juridictions du lieu de situation du siège social de la société.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile aux domiciles mentionnés en tête des présentes, ou tout autre domicile notifié par la suite.

Article 18 - Frais

Le Cessionnaire supportera les frais, droits et conséquences du présent acte comprenant les droits d'enregistrement.
Le Cédant supportera les frais de plus-value qui seraient mis à sa charge.
Chaque partie supportera les honoraires de son propre conseil.

ARTICLE 19- DECLARATION FINALE DES PARTIES

Les parties soussignées reconnaissent que les rédacteurs des présentes leur ont donné lecture intégrale de celles-ci, préalablement à leurs signatures et qu'elles ont effectué elles-mêmes la lecture au moyen de la mise à leur disposition d'un exemplaire, qu'ils les ont invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte à la suite desquelles ils leur ont donné toutes explications et éclaircissements les renseignant ainsi pleinement sur la portée de leurs engagements.

Les parties déclarent en conséquence, vouloir ratifier le présent acte en pleine connaissance de cause.

ARTICLE 20- SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et suivants du code civil, les Parties ont convenu de signer le présent Acte par voie électronique, au moyen de l'apposition d'une signature électronique générée par la Plateforme CNB-e-Acte Sous Signature Privée (e-ASSP).

Chacune des Parties reconnaît et accepte que la signature électronique de l'Acte permet d'en garantir l'intégrité et d'identifier valablement les Parties et consiste en l'usage d'un

procédé fiable d'identification au sens de l'article 1367 du code civil et permet en conséquence de garanti son lien avec l'Acte auquel elle est attachée.

Chacune des Parties reconnaît et accepte expressément que l'Acte signé au moyen de ce procédé de signature électronique :

-est établi en un seul exemplaire numérique, l'exigence d'une pluralité d'originaux étant réputée satisfaite lorsque le contrat est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du code civil, et que le procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès;
- a la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier ;
-pourra valablement être opposé aux Parties afin de solliciter son exécution et le respect de ses stipulations.

Fait le 07 avril 2025

CEDANT *Loïc REFRAIS*	*FAIT A*	*Le*	*Signature*
CESSIONNAIRE *HOLDING LCSDS* *Nicolas MARTELLI*	*FAIT A*	*Le*	*Signature*
La SOCIETE A MANDRIA DI PIGNA *Loïc REFRAIS*	*FAIT A*	*Le*	*Signature*
CEPAC Caisse d'Epargne *Me Olivier CARDI*	*FATI A*	*Le*	*Signature*

Annexes

1-Kbis SAS Mandria di Pigna
2. Pièce d'identité du Cédant
3. Kbis du Cessionnaire
4-état des nantissements
5-état des immobilisations
6-PG AG approbation comptes 2023 et comptes annuels 2023
7-PGE
8-prêt CRCA
9-déclaration de Mme Volpei de renonciation à son droit de préférence
10-AGE agrément nouvel actionnaire
11-contrat de prêt CEPAC-Caisse d'Epargne
12-procuration Cepac au profit de Me CARDI

CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX
LES AVOCATS

certeurope
AN ODDRIVE COMPANY

Document signé : MANDRIA DI PIGNA_A-156424-0704.pdf

Nombre de pages du document : 82 **Signatures :** 4
Réf: A-156424-0704

Emetteur :
Olivier CARDI
maitre.cardi@orange.fr

Signé par	Signature
Loïc Refrais	[redacted]
Nicolas Martelli (Représentant de Holding Icsds)	[redacted]
Olivier Cardi (Représentant de Caisse d'epargne cepac)	[redacted] 07-04-2025 16:50
Loïc Refrais (Représentant de A mandria di pigna)	[redacted]

Document signé électroniquement, par l'application "e-Actes sous signature privée"