

55 ST JOSEPH

Société civile immobilière
Au capital de 751.974 euros
Sise 15 rue du granit 33600 Pessac
878.960.392 RCS Bordeaux

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **FARAGLIONI**, Société à responsabilité limitée, au capital social de 2.000.800 euros, immatriculée au RCS de Versailles, sous le numéro 527.881.221, dont le siège social est situé à 23 route de la Troche à Grosrouvre (78490), représentée par Monsieur Jean-Christophe PEAUDEAU, en qualité de Gérant,

Ci-après dénommée le « Cédant »
D'une part,

ET

La société **ABSCIS**, Société par Actions Simplifiée, au capital social de 21.000 euros, immatriculée au RCS de Bordeaux, sous le numéro 518.001.888, dont le siège social est situé à 15 rue du Granit à Pessac (33600), représentée par Monsieur Yannick RABA, en qualité de Président,

Monsieur **Yannick RABA**, né le 9 février 1970 à Bakumba (Gabon) demeurant au 15 rue du granit à Pessac (33600), marié sous le régime de la séparation de biens, de nationalité française,

Ci-après dénommée les « Cessionnaires »
D'autre part.

EN PRESENCE DE :

La société **55 ST JOSEPH**, société civile immobilière au capital social de 751.974 euros, immatriculée au RCS de Bordeaux, sous le numéro 878.960.392, dont le siège social est situé à 15 rue du Granit à Pessac (33600), représentée par Monsieur Yannick RABA, en qualité de Co-Gérant,

Monsieur **Jean-Christophe PEAUDEAU**, né le 28 décembre 1963 à Brest (29200), demeurant 5bis place du Général Leclerc à Levallois Perret (92300), marié sous le régime de la séparation de biens, de nationalité française,

^{DS}
UR

^{DS}
JP

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Aux termes de statuts constitutifs initialement enregistré auprès du RCS de Bordeaux le 15/11/2019 sous le numéro SIREN 878.960.392, il existe une Société civile immobilière dénommée 55 ST JOSEPH, dont le siège est situé 15 rue du granit à Pessac (33600), et qui a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la gestion par la location ou autrement, la vente 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 cadre civil.

Son dernier exercice social a été clos le 31/12/2024, les comptes annuels afférents à ce dernier exercice clos ont été certifiés et approuvés par l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 22 avril 2025.

Le capital social de cette SCI 55 ST JOSEPH est fixé depuis une décision d'assemblée générale extraordinaire du 29 avril 2025 préalable au présent acte de cession, à un montant de 751.974 euros, divisé en 751.974 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune et actuellement réparti de la manière suivante :

- ABSCIS :385.074 parts
- FARAGLIONI :366.900 parts

Son Gérant est Monsieur Yanick RABA.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**ARTICLE 1. Cession de parts**

Par les présentes, le Cédant, soussignée de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, aux Cessionnaires, soussignés de seconde part, qui acceptent, la pleine propriété de trois cent soixante-six mille neuf cent (366.900) parts sociales numérotées de 50.001 à 100.000 et de 435.075 à 751.974 lui appartenant de la Société 55 ST JOSEPH.

L'acquisition est réalisée de la manière suivante : une (1) part est acquise par Monsieur Yannick RABA, et trois cent soixante-six mille huit cent quatre-vingt-dix-neuf (366.899) parts restantes sont acquises par la société ABSCIS.

ARTICLE 2. Propriété - Jouissance

Les Cessionnaires seront propriétaires des parts cédées et en auront la jouissance à compter de ce jour.

DS
UR

DS
JP

Les Cessionnaires seront subrogés dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

En conséquence, les Cessionnaires auront seuls droits à tous les dividendes qui seront mis en distribution sur ces parts à compter de ce jour.

ARTICLE 3. Condition suspensive

La présente cession est réalisée sous la condition suspensive suivante : l'obtention de la mainlevée de la caution personnelle présentée par Monsieur Jean-Christophe PEAUDEAU auprès de la banque prêteuse de deniers de la SCI 55 ST JOSEPH, la banque CIC Bordeaux Verdun.

La preuve de la mainlevée devra être fournie dans le mois qui suit la signature du présent acte.

ARTICLE 4. Remise des pièces

Les Cessionnaires reconnaissent avoir reçu :

- Un exemplaire des statuts de la Société, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par le Gérant,
- Un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la Société dont les parts sont présentement cédées.

ARTICLE 5. Prix et modalités de paiement

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global d'un (1) euro pour les trois cent soixante-six mille neuf cent (366.900) parts cédées.

Cette somme sera payée comptant, au moyen de la remise par les Cessionnaires au Cédant d'un virement bancaire ou par compensation de cette somme avec toute créance que détiendrait par ailleurs le Cédant sur le ou les Cessionnaires.

Le Cédant lui en donne bonne et valable quittance.

ARTICLE 6. Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

1. Les soussignés 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 ;

^{DS}
UR

^{DS}
JP

- Et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

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 7. Modification de l'article Capital social

En conséquence, les associés sont convenus de modifier l'article décide de modifier comme suit l'article 7 des statuts, relatif au capital social, pour tenir compte de la nouvelle répartition des parts :

« ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 751.974 euros.

Il est divisé en 751.974 parts de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 751.974 attribuées aux associés en proportion de leurs droits, savoir :

- La société ABSCIS, à concurrence de 751.973 parts, ci sept cent cinquante et un mille neuf cent soixante-treize parts, numérotées 1 à 751.973,
- Monsieur Yanick RABA, à concurrence de 1 part, ci une part, numérotée 751.974.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 751.974 parts. »

ARTICLE 8. Formalités de publicité

La présente cession sera signifiée à la Société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En tout état de cause, la société 55 ST JOSEPH intervient à l'Acte et prend acte de la présente cession, qu'elle accepte.

ARTICLE 9. 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.

Il déclare, 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.

^{DS}
UR

^{DS}
JP

ARTICLE 10. Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de la déclaration et de l'imposition de plus-value professionnelle dont il peut être redevable au titre de la présente cession, le cas échéant et sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier.

Il reconnaît avoir été informé de ses obligations au titre de cette imposition.

Il reconnaît avoir été informé des présentes obligations qui s'imposent à lui en conséquence de la présente cession.

ARTICLE 11. Cession du compte courant d'associé

Parallèlement à la réalisation de la cession des Parts si elle se réalise, le Cédant, la société FARAGLIONI, cède au Cessionnaire, La société ABSCIS, 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 100.000 euros.

Le montant du compte-courant d'associé s'ajoutera 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.

Ce compte-courant sera payable en totalité comptant, le jour de la réalisation de la cession par virement bancaire ou par compensation avec toute créance que détiendrait par ailleurs le Cédant sur le ou les Cessionnaires.

ARTICLE 12. Affirmation de sincérité

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 13. Frais

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

ARTICLE 14. Décharge au rédacteur de l'acte

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- Avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;

DS
UR

DS
JP

- 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.

Fait à Bordeaux,
Le 30 avril 2025.
En 4 exemplaires.

FARAGLIONI

Représentée par
Monsieur JC. PEAUDEAU
« Cédant de 366.900 parts »

DocuSigned by:

93ECCAA82A1E42E...

ABSCIS

Représentée par
Monsieur Y. RABA
« Acquéreur de 366.899 parts »

DocuSigned by:

329ACAC2DA9E450...

Monsieur Yanick RABA

« Acquéreur de 1 part »

DocuSigned by:

329ACAC2DA9E450...

55 ST JOSEPH

Représentée par
Monsieur Y. RABA
« Société cédée »

DocuSigned by:

329ACAC2DA9E450...