CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Sylvain ABEHSERA, né le 1er juin 1945 à MEKNES, de nationalité française, demeurant 8 Boulevard Voltaire 21000 DIJON, marié avec sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts,

ci-après dénommé "le Cédant",
d'une part,

ET

Monsieur Axel Maxence VELLOZZO, né le 20 novembre 1991 à DIJON, de nationalité française, demeurant 20 rue du Château 21000 DIJON, célibataire, déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles 515-1 et suivants du Code civil,

ci-après dénommé "le Cessionnaire",
d'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte notarié en date à Chenôve le 1er juillet 1997, enregistré le 3 juillet 1997 au SIE de DIJON SUD, bordereau 323, case 6, il existe une société civile immobilière dénommée ABEVE, au capital de 215 715,36 euros, divisé en 14 150 parts de 15,24 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 3 Place Centrale, 21800 QUETIGNY, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro RCS DIJON 412 966 269 pour une durée de 99 ans expirant le 21 juillet 2096.

La société ABEVE a pour objet principal : achat, prise à bail de tous immeubles, mise en valeur des immeubles acquis.

Les gérants actuels de ladite Société sont Messieurs Sylvain ABEHSERA et Jean-Louis VELLOZZO, demeurant respectivement 8 Boulevard Voltaire 21000 DIJON et 16 rue du Clos Vougeot 21240 TALANT.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

Monsieur Sylvain ABEHSERA, sept mille soixante-quinze parts sociales en pleine propriété, ci	7075 parts
Monsieur Jean-Louis VELLOZZO, sept mille soixante-quinze parts sociales en pleine propriété, ci	7075 parts

Le Cédant possède dans cette Société sept mille soixante-quinze parts sociales de 15,24 euros chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder sept mille soixante-quinze parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

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

Article 1 - Cession de parts

Par les présentes, Monsieur Sylvain ABEHSERA cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Axel VELLOZZO qui accepte, sept mille soixante-quinze parts sociales de 15,24 euros numérotées de 1 à 7075 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Monsieur Axel VELLOZZO devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter du jour de la cession au titre de l'exercice en cours.

Article 3 - Remise de pièces

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 euros)**, soit **TRENTE CINQ EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (35,33 euros)** par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant ce jour. Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 6.1 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 27 novembre 2025, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer Monsieur Axel VELLOZZO, Cessionnaire, en qualité de nouvel associé. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 2.4 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la cession sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,

- que la société ABEVE 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.

Le Cessionnaire reconnaît expressément :

- Avoir reçu de la part du Cédant et de la gérance toutes informations utiles concernant la situation juridique, comptable, administrative et financière de la Société Civile Immobilière, et déclare procéder à la présente cession en parfaite connaissance de cause.

- Renoncer irrévocablement à toute action ou poursuite à l'encontre du Cédant, de quelque nature qu'elle soit, en relation directe ou indirecte avec la présente cession, les parts sociales cédées ou la situation passée, présente ou future de la Société.

- Renoncer expressément à toute garantie d'actif et de passif, notamment à toute réclamation fondée sur la découverte d'un passif non déclaré, la diminution de l'actif social, l'existence de dettes ou d'engagements quelconques de la Société, leur origine, leur cause ou leur date.

- Renoncer expressément à toute action en garantie des vices cachés, que ceux-ci concernent les parts sociales elles-mêmes ou les biens appartenant à la Société, conformément aux articles 1641 et suivants du Code civil. Cette renonciation vaut même en cas de vices graves ou antérieurs non révélés, le Cessionnaire déclarant en assumer l'entière responsabilité.

- Reconnaître que la présente cession est réalisée à ses risques et périls, sans qu'aucune garantie, de quelque nature que ce soit, ne soit donnée par le Cédant, sauf celles qui seraient d'ordre public.

En conséquence, le Cessionnaire déclare qu'il ne pourra former aucune réclamation, recours ou action judiciaire contre le Cédant au titre de la présente cession, pour quelque cause que ce soit, présente ou future.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

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

- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 7 - Origine de propriété des parts sociales

Les parts présentement cédées dépendent de la communauté de biens existant entre le Cédant et son conjoint pour l'avoir reçue en contrepartie de l'apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 8 - Intervention du conjoint du Cédant

Aux présentes intervient Madame Ruth ABEHSERA, conjoint du Cédant, qui, en application de l'article 1424 du Code civil, déclare donner, sans restriction, son consentement à la cession de parts qui précède et autoriser Monsieur Sylvain ABEHSERA à percevoir le prix ci-après stipulé.

Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société ABEVE n'est pas 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 à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclare 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 il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est le Centre des impôts de Dijon ;

- que le prix de cession est de 35,33 euros par part cédée,

- que le prix d'acquisition était de 15,24 euros par part,

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.

Le cédant déclare en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts :

- que les droits sociaux cédés ne sont pas afférents à une société transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôt et que, par conséquent, le régime DMTO applicable à la cession d'un bien immobilier n'est pas applicable à la présente cession ;

- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ;

- que le cessionnaire n'a pas acquitté ou ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par la personne morale dont les titres sont cédés.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

- que la société dont les parts sont cédées n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;

- que les participations cédées ne confèrent pas au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;

- que le cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale.

Article 10 - Imposition de la plus-value

Le Cédant déclare qu'il dépend du service des impôts de DIJON, qu'il a acquis les parts présentement cédées pour un montant de 107 823 euros et qu'il fera son affaire personnelle, selon le régime des plus-values immobilières privées, de la déclaration de plus-value sur cession de droits sociaux (formulaire n° 2048-M-SD, Cerfa n° 12358) et du paiement des droits exigibles.

Il fera également mention de la plus-value imposable réalisée en vertu des présentes sur sa déclaration de revenus (formulaire 2042 C, Cerfa n° 11222), afin de déterminer son revenu fiscal de référence, sous réserve de la possibilité de bénéficier d'un cas d'exonération.

Article 11 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

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 12 - 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.

Article 13 - Frais

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le 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.

Fait à Dijon
Le 27 novembre 2025
En trois originaux

Le Cédant (1)
Lu et approuvé
Bon pour la cession de
sept mille soixante-quinze parts
Bon pour quittance

Ruth ABEHSRA
Conjoint de M. Sylvain ABEHSERA

Le Cessionnaire (2)
Lu et approuvé
Bon pour acceptation
de la cession

(1) Le Cédant fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour la cession de (nombre en lettres) parts. Bon pour quittance".
(2) Le Cessionnaire fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession"

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
DIJON
Le 08/12/2025 Dossier 2025 00052086, référence 2104P01 2025 A 02996
Enregistrement : 12500 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Douze mille cinq cents Euros
Montant reçu : Douze mille cinq cents Euros

ABEVE
Société civile immobilière au capital de 215 715,36 euros
Siège social : 3 Place Centrale - 21800 QUETIGNY
RCS DIJON 412 966 269

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DU 27 NOVEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq,

Le 27 novembre,

A 20 heures,

Les associés de la Société ABEVE, société civile immobilière au capital de 215 715,36 euros, divisé en 14 150 parts de 15,24 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au siège social, sur convocation de la gérance.

Sont présents :

- Monsieur Sylvain ABEHSERA, titulaire de 7075 parts sociales en pleine propriété

- Monsieur Jean-Louis VELLOZZO, titulaire de 7075 parts sociales en pleine propriété

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Jean-Louis VELLOZZO, gérant associé.

Monsieur Axel VELLOZZO, futur gérant, est présent.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de la gérance,

- Agrément d'une cession de parts au profit de Monsieur Axel VELLOZZO,

- Modification des statuts sous réserve de la réalisation de la cession de parts sociales et mise à jour du capital suite à la conversion d'office réalisée par le Greffe,

- Transfert du siège social,

- Modification corrélative des statuts,

- Nomination d'un nouveau gérant en remplacement du gérant démissionnaire,

- Fixation de la rémunération de la gérance,

- Modification des statuts relative à la mention du gérant statutaire,

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- Le rapport de la gérance,

- un exemplaire du projet de cession de parts sociales,

- Le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance.

Monsieur Sylvain ABEHSERA expose aux associés qu'il souhaite céder la totalité de sa participation dans la société et que, par conséquent, il a décidé de ne plus exercer les fonctions de gérant. Il présente donc sa démission à la collectivité des associés et leur demande de nommer un nouveau gérant.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance et pris connaissance du projet de Monsieur Sylvain ABEHSERA de céder à :

Monsieur Axel VELLOZZO,
né le 20 novembre 1991 à DIJON,
de nationalité française,
demeurant 20 rue du Château 21000 DIJON,

sept mille soixante-quinze (7 075) parts sociales lui appartenant dans la Société, décide d'autoriser cette cession et d'agréer expressément Monsieur Axel VELLOZZO en qualité de nouvel associé à compter du jour où la cession régularisée sera signifiée à la Société ou inscrite sur le registre des transferts tenu par la Société, ce qui devra intervenir avant le 31 décembre 2025.

Passé ce délai, la demande d'agrément devra être renouvelée.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, comme conséquence de l'adoption de la résolution précédente, décide, sous la condition suspensive de la réalisation de la cession autorisée, que l'article 2.4 des statuts sera, de plein droit, remplacé par les dispositions ci-après à compter du jour où cette cession sera rendue opposable à la Société.

L'Assemblée Générale décide également de mettre à jour l'article 2.1, suite à la conversion d'office réalisée par le Greffe du Tribunal de Commerce de Dijon. Le montant du capital social sera désormais de deux cent quinze mille sept cent quinze euros et trente-six centimes (215 715,36) euros au lieu d'un million quatre cent quinze mille (1 415 000) francs.

ARTICLE 2.1 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à la somme de deux cent quinze mille sept cent quinze euros et trente-six centimes (215 715,36) euros. Il est divisé en 14 150 parts sociales de quinze euros et vingt-quatre centimes (15,24 euros) chacune, numérotées de 1 à 14 150.

ARTICLE 2.4 – REPARTITION DES PARTS SOCIALES

Les 14 150 parts, de 15,24 euros chacune, composant le capital social sont réparties entre les associés dans la proportion de leur participation audit capital, savoir :

Monsieur Axel VELLOZZO à hauteur de 7 075 parts portant les numéros 1 à 7 075, ci	7 075
Monsieur Jean-Louis VELLOZZO à hauteur de 7 075 parts portant les numéros 7 076 à 14 150, ci	7 075
Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci	14 150

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que lesdites parts ont toutes été souscrites, qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus et qu'elles sont intégralement libérées.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide de transférer le siège social du 3 Place Centrale - 21800 QUETIGNY au 16 rue du Clos Vougeot - 21240 TALANT, et ce à compter de ce jour.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RÉSOLUTION

En conséquence de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 1.3 des statuts dont la rédaction est désormais la suivante :

ARTICLE 1.3 - SIÈGE SOCIAL

"Le siège social est fixé : 16 rue du Clos Vougeot - 21240 TALANT."

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de Monsieur Sylvain ABEHSERA de ses fonctions de gérant notifiée à chacun des associés, le remercie pour les services rendus à la Société et décide de nommer en qualité de nouveau gérant, pour une durée illimitée :

Monsieur Axel VELLOZZO,
demeurant 20 rue du Château - 21000 DIJON,

Monsieur Axel VELLOZZO exercera ses fonctions dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi et les statuts.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur Axel VELLOZZO déclare qu'il accepte les fonctions de gérant et qu'il n'est frappé par aucune mesure ou disposition susceptibles de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

SIXIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide que Monsieur Axel VELLOZZO ne percevra aucune rémunération mais qu'il pourra prétendre au remboursement sur justification de ses frais de représentation et de déplacement.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SEPTIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide de supprimer dans l'article 3.1 la mention de l'ancien co-gérant, Monsieur Sylvain ABEHSERA, sans qu'il y ait lieu de la remplacer par le nom du nouveau co-gérant.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

HUITIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant et les associés ou leurs mandataires.

Jean-Louis VELLOZZO

Sylvain ABEHSERA

Axel VELLOZZO (1)
Bon pour acceptation des fonctions de co-gérant

(1) Faire précéder la signature de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de co-gérant ».