

18A

SCI au capital de 1.000 €
Siège social : 18 Rue des Aciéries 42000 SAINT ETIENNE
843.242.603 RCS SAINT ETIENNE

CESSION DE PARTS SOCIALES

Entre les soussignés :

- Monsieur Grégory MAITRE

Né le 7 janvier 1981 à SAINT ETIENNE (42)
Demeurant à SAINT HEAND (42570) 8 Rue des quatre vents
De nationalité française
Marié avec Madame Marion FAURE sous le régime de la communauté légale

- Monsieur Denis BLETTERY

Né le 22 novembre 1983 à ROANNE (42)
Demeurant à SAINT HEAND (42570) 4 Rue du Belvédère
De nationalité française
Marié avec Madame Justine GUELLE sous le régime de la communauté légale

Ci-après dénommés ensemble les « Cédants » ou les « Vendeurs »,

DE PREMIERE PART

ET

- La société AB INVEST

SAS au capital de 3.700 €
Siège social : 18 Rue des Aciéries 42000 SAINT ETIENNE
831.716.832 RCS SAINT ETIENNE
Représentée par Monsieur Frédéric BUSQUET, représentant la société B&G INVESTISSEMENTS, présidente,

Ci-après dénommée le « Cessionnaire » ou l'« Acquéreur »,

DE DEUXIEME PART,

Les Cédants et le Cessionnaire seront ci-après dénommés ensemble les « Parties » ou individuellement la « Partie ».

INTERVIENNENT EGALEMENT AUX PRESENTES

- La société 18A

SCI au capital de 1.000 €

Siège social : 18 Rue des Aciéries 42000 SAINT ETIENNE
843.242.603 RCS SAINT ETIENNE
Représentée par Monsieur Frédéric BUSQUET, gérant,

Aux fins de lui rendre opposable la présente cession

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. Généralités

Messieurs Grégory MAITRE et Denis BLETTERY, soussignés de première part, sont titulaires de la pleine-propriété de 15 parts sociales chacun, numérotées respectivement 1 à 15 et 16 à 30, sur les 100 parts représentant le capital de la SCI 18A, société au capital de 1.000 €, dont le siège social est à SAINT ETIENNE (42000) 18 Rue des Aciéries, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT ETIENNE sous le numéro 843.242.603 (ci-après la « Société »).

La Société a pour activité : L'acquisition, la vente, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.

Au 30 novembre 2025, la Société avait vendu l'intégralité de ses actifs immobiliers.

2. Comptabilité

La Société clôture son exercice comptable au 31 décembre de chaque année.

Une situation comptable intermédiaire arrêtée en date du 30 novembre 2025 et intégrant la vente des actifs (Annexe) fait apparaître un bénéfice de 235.403 €.

Depuis cette date, les associés ont décidé une distribution de réserves d'un montant de 41.000 € et la gérance a décidé, sur la base de la situation comptable ci-dessus, la distribution d'un acompte sur dividendes d'un montant de 235.000 €.

Les Cédants déclarent ne détenir aucune créance en compte-courant d'associé contre la Société.

3. Dispense d'agrément

Conformément à l'article 12-2, les cessions de parts entre associés sont libres.

La présente cession intervenant au profit d'un associé, il n'y pas lieu de solliciter l'agrément des associés.

4. Devoir d'information

Il est préalablement rappelé à chacune des Parties les dispositions de l'article 1112-1 du Code civil littéralement reproduites ici :

« 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 ».

Ces dispositions étant rappelées, chacune des Parties déclare avoir informé l'autre Partie de toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de cette dernière et dont elle avait connaissance.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A LA CESSION DE PARTS OBJET DES PRESENTES :

I. CESSION DE PARTS

Par les présentes, Messieurs Grégory MAITRE et Denis BLETTERY cèdent et transportent sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, la pleine-propriété de 30 parts sociales qu'ils détiennent au capital de la Société, à concurrence de la moitié chacun, numérotées respectivement 1 à 15 et 16 à 30, à la société AB INVEST qui accepte.

II. PROPRIETE - JOUISSANCE

L'Acquéreur sera propriétaire des droits cédés et en aura la jouissance à compter de ce jour.

L'acompte sur dividendes versé aux Vendeurs leur demeurera définitivement acquis.

III. PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global de trois cents (300) euros pour la pleine-propriété des trente (30) parts sociales cédées, lequel prix est payable par virement bancaire dans les 72h de la signature des présentes, à savoir :

- Un virement bancaire de 150 € de la société AB INVEST à Monsieur Grégory MAITRE,
- Un virement bancaire de 150 € de la société AB INVEST à Monsieur Denis BLETTERY.

IV. ORIGINE DE PROPRIETE

Les parts cédées appartiennent aux Cédants depuis la constitution de la Société en date du 28 septembre 2018.

V. OPPOSABILITE DE LA CESSION

La SCI 18A qui intervient aux présentes, prend acte de la cession de parts, objet des présentes et déclare qu'elle lui est opposable.

VI. DECLARATIONS GENERALES

1 - Les Cédants et le Cessionnaire déclarent :

- 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 dans le cadre de la loi du 13

juillet 1967 ou de celle du 25 janvier 1985, 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.

2 - Les Cédants déclarent :

- qu'il n'existe de leur chef 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 nantissement ou promesse 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.

VII. CAUTIONNEMENT

Le rédacteur des présentes a informé les Cédants qui le reconnaissent, que la cession de parts intervenue ce jour, n'emporte pas de plein droit, transfert au Cessionnaire des engagements personnels, notamment de cautionnement que les Cédants auraient été amenés à donner au profit de la Société.

Les Parties déclarent que les Vendeurs n'ont souscrit aucun cautionnement personnel pour le compte de la Société.

VIII. ENREGISTREMENT

Les cessions de participations dans les sociétés à prépondérance immobilière sont soumises à un droit d'enregistrement de 5%.

Les droits d'enregistrement seront pris en charge par l'Acquéreur.

En l'espèce, les droits d'enregistrement s'élèvent à la somme de 25 € pour l'Acquéreur.

IX. PLUS-VALUE

Aucune plus-value ne ressort suite à la présente cession.

X. INTERVENTION DES CONJOINTS COMMUNS EN BIENS

Aux présentes sont intervenues :

- Madame Marion FAURE épouse MAITRE, conjoint commun en biens de Monsieur Grégory MAITRE, qui déclare conformément à l'article 1424 du code civil :
 - donner son consentement à la cession de 15 parts,
 - autoriser son époux à encaisser le prix de 15 parts.

- Madame Justine GUELLE épouse BLETTERY, conjoint commun en biens de Monsieur Denis BLETTERY, qui déclare conformément à l'article 1424 du code civil :
 - donner son consentement à la cession de 15 parts,
 - autoriser son époux à encaisser le prix de 15 parts.

XI. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Dans le respect et sous le couvert des textes suivants :



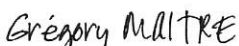



- L'article 1366 du Code Civil aux termes duquel « *L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.* » ;
- L'article 1367 du Code Civil aux termes duquel : « *La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie son auteur. Elle manifeste son consentement aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte. Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.* » ;

Le présent acte pourra si les parties le souhaitent, être signé électroniquement par les Parties via la plateforme de signature électronique DocuSign conformément aux dispositions du règlement n°910/2014/UE sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit règlement « eIDAS ».

Chaque Partie consent à l'utilisation d'un procédé de signature électronique et reconnaît sa validité, au même titre et dans les mêmes conditions qu'une signature manuscrite.

Les Parties s'accordent sur le fait que chaque certificat de preuve généré, signé, échangé et conservé en accord avec le présent contrat signé électroniquement, est admissible comme moyen de preuve devant la juridiction française au même titre qu'un document papier signé manuellement.

Acte signé électroniquement en date du 24 décembre 2025

<p style="text-align: center;">LES CEDANTS Denis BLETTERY</p> <p>Signé par :  38FC2BB3A5A4472...</p> <p style="text-align: center;">Justine BLETTERY</p> <p>Signé par :  8BF1751457C1446...</p> <p style="text-align: center;">Grégory MAITRE</p> <p>Signé par :  8F61F537EC85421...</p> <p style="text-align: center;">Marion MAITRE</p> <p>Signé par :  51E3F81132</p>	<p style="text-align: center;">LE CESSIONNAIRE p/ AB INVEST p/ B&G INVESTISSEMENTS Frédéric BUSQUET</p> <p>DocuSigned by:  6B8E321E4EB3463...</p> <p style="text-align: center;">L'INTERVENANT p/ SCI 18A Frédéric BUSQUET</p> <p>DocuSigned by:  6B8E321E4EB3463...</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Annexe : Situa

Enregistré à : **SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT**
SAINT-ETIENNE 1

Le 12/01/2026 Dossier 2026 00003102, référence 4204P01 2026 A 00170

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros