

2 PLACE SAINT PROJET
Société civile immobilière
au capital de 100.000 €
2 place Saint Projet – 33000 Bordeaux
831 708 979 RCS Bordeaux

ACTE REITERATIF DE CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **CAPELLA bB**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège est situé au 6 place de la Madeleine – 75008 Paris, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 831 474 788, représentée par Alice LARROCHE-REINICHE, en sa qualité de Président,
- **NESSENCE**, société par actions simplifiée au capital de 1.576.000 €, dont le siège est situé au 61 rue du Château d'Eau – 33000 Bordeaux, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 823 486 220, représentée par Clarence GROSDIDIER, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommées les « **Cédants** »,
de première part,

- **Michel LARROCHE**, né le 23 décembre 1958 à Villeneuve-sur-Lot (47300), de nationalité française, demeurant 13 rue Jean-Pierre Sauvage, Résidence Corail, L-2514 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, marié le 25 avril 1998 à Paris (8^{ème}) avec Michelle O'KELLY sous le régime de la participation aux acquêts suivant acte reçu chez Maître Jean-Luc MORIN le 15 avril 1998 à Boulogne-Billancourt,
- **Central Hostel Group S.A**, société anonyme de droit luxembourgeois au capital de 30.000 €, dont le siège est situé au 45 avenue de la Liberté, L-1931 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, identifiée sous le numéro B272253, représentée conjointement par Michel LARROCHE et Izzate ZEYMOUSSI, en qualité d'administrateurs,

Ci-après dénommés les « **Cessionnaires** »,
de seconde part,

Les Cédants et les Cessionnaires étant ci-après ensemble dénommés collectivement les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

EN PRESENCE DE :

NESSENCE, société par actions simplifiée au capital de 1.576.000 €, dont le siège est situé au 61 rue du Château d'Eau – 33000 Bordeaux, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 823 486 220, représentée par Clarence GROSDIDIER, en sa qualité de Président,

En sa qualité de Gérant, pour les besoins de l'article 6 des présentes.

II A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

2 PLACE SAINT PROJET (ci-après la « **Société** ») a pour objet :

- L'acquisition, la vente, la prise en crédit-bail, l'administration et la gestion par location et/ou autrement 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 caractère civil ; et
- Généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Elle a été constituée suivant acte sous seing privé en date du 25 août 2017 et les Cédants ont conclu un pacte d'associés en date du même jour (le « **Pacte** »).

Le Gérant de la Société est NESSENCE.

Le capital de la Société s'élève à la somme de 100.000 €, divisé en 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 100 € chacune, numérotées de 1 à 1.000 et entièrement libérées.

Il est réparti de la manière suivante :

- CAPELLA bB, à concurrence de huit cent soixante-dix parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 870,
ci : 870 parts
- NESSENCE, à concurrence de cent trente parts en pleine propriété, numérotées de 871 à 1.000,
ci : 130 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts

Les Parties ont conclu, le 11 août 2023, un protocole de cession et d'acquisition stipulant les termes et conditions de la cession par les Cédants au profit des Cessionnaires de l'intégralité des parts de la Société (ci-après le « **Protocole** »). Le Protocole a été modifié par un avenant en date du 9 mai 2024 afin d'étendre le délai de réalisation des conditions suspensives jusqu'au 14 mai 2024 et de modifier les modalités de paiement du prix de cession.

Les conditions suspensives ayant été réalisées, les Parties sont convenues de signer le présent acte réitératif (ci-après l'« **Acte** »).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – Cession

Par les présentes, les Cédants cèdent et transportent, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, aux Cessionnaires, qui acceptent, la pleine et entière propriété des 1.000 parts qui leur appartiennent dans la Société, numérotées de 1 à 1.000 (ci-après les « **Parts Cédées** »), avec tous les droits et obligations y attachés (ci-après la « **Cession** »).

Il est précisé que les Parts Cédées sont réparties comme suit :

- 1 part numérotée 1 cédée par CAPELLA bB à Michel LARROCHE ;
- 869 parts numérotées de 2 à 870 cédées par CAPELLA bB à Central Hostel Group S.A. ; et
- 130 parts numérotées de 871 à 1.000 cédées par NESSENCE à Central Hostel Group S.A.

Les Parts Cédées, lesquelles sont entièrement libérées, résultent :

- a) d'un apport en numéraire en pleine propriété réalisé par CAPELLA bB à la constitution de la Société pour les 700 parts sociales numérotées de 1 à 700 ;
- b) d'une cession de parts de NESSENCE au profit de CAPELLA bB en date du 30 avril 2020 pour les 170 parts sociales numérotées de 701 à 870 (lesquelles provenaient initialement d'un apport en numéraire à la constitution de la Société) ; et
- c) d'un apport en numéraire en pleine propriété réalisé par NESSENCE à la constitution de la Société pour les 130 parts sociales numérotées de 871 à 1.000.

Article 2 – Propriété et jouissance

Les Cessionnaires seront propriétaires des Parts Cédées et en auront la jouissance à compter du jour de la signature des présentes (ci-après la « **Date de Transfert** »).

Par suite de la Cession, les Cessionnaires se trouvent subrogés dans tous les droits et obligations attachés aux Parts Cédées à compter de la Date de Transfert.

En conséquence, les Cessionnaires auront seuls droit à la fraction des bénéfices de l'exercice en cours qui serait attribuée aux Parts Cédées sous la forme de dividendes à compter de la Date de Transfert.

Article 3 – Déclarations

Les Cédants, chacun pour ce qui le concerne, déclarent :

- qu'il dispose du pouvoir et de la pleine capacité juridique d'aliéner ses droits sur les Parts Cédées,
- que les Parts Cédées sont nanties au profit de GENEFIM ; et
- que les Parts Cédées ne font l'objet d'aucun accord ou réclamation que ce soit, tant en ce qui concerne leur libre disposition que les droits y attachés.

Les Cessionnaires, chacun pour ce qui le concerne, déclarent qu'il dispose du pouvoir et de la pleine capacité juridique d'acquérir les Parts Cédées.

Article 4 – Prix

La Cession est consentie et acceptée moyennant le prix global et définitif de 561.284 € pour les Parts Cédées (ci-après le « **Prix de Cession** »), soit 561,284 € par part sociale.

Le Prix de Cession est ventilé comme suit :

- 561,28 € sont payés à CAPELLA bB par Michel LARROCHE à raison de la part sociale en pleine propriété numérotée 1, par compensation à due concurrence avec les prêts octroyés par Michel LARROCHE à CAPELLA bB ;

- 487.755,80 € sont payés à CAPELLA bB par Central Hostel Group S.A à raison des 869 parts en pleine propriété numérotées de 2 à 870, par inscription d'une créance au compte courant détenu par Michel LARROCHE dans les livres de Central Hostel Group S.A. et réduction à due concurrence des prêts octroyés par Michel LARROCHE à CAPELLA bB ; et
- 72.966,92 € sont payés à NESSENCE par Central Hostel Group S.A. à raison des 130 parts en pleine propriété numérotées de 871 à 1.000, par inscription d'une créance au compte courant détenu par NESSENCE dans les livres de Central Hostel Group S.A.

Article 5 – Réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives stipulées à l'article 5 du Protocole ont été réalisées de la manière suivante :

- a) GENEFIM a autorisé la Cession, sous réserve que les Cessionnaires reprennent les engagements des Cédants au titre du contrat de crédit-bail signé en la forme authentique le 3 octobre 2017, notamment les nantissements des Parts Cédées au profit de GENEFIM ;
- b) La collectivité des associés de CAPELLA bB, conformément à l'article 16.1 des statuts de cette dernière, a donné son accord préalable à la Cession par acte sous seing privé en date du 13 mai 2024 ;
- c) La Cession a été agréée dans les conditions stipulées à l'article 11.1 des statuts de la Société par décisions unanimes des associés prises par acte sous seing privé en date du 1^{er} mars 2024 ; et
- d) Les Cédants ont renoncé aux stipulations du Pacte applicables à la Cession par décisions unanimes des associés prises par acte sous seing privé en date du 1^{er} mars 2024, étant précisé que les Parties prennent acte de la fin du Pacte à la Date de Transfert.

Article 6 – Opposabilité et dépôt

La Cession doit être signifiée à la Société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Toutefois, cette signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'Acte au siège social contre remise par la Gérance d'une attestation de ce dépôt.

L'intervention du Gérant à l'Acte vaut attestation et rend la cession opposable à la Société.

Les Parts Cédées ne sont représentées par aucun titre et leur propriété résulte seulement des statuts et des actes qui ont pu la modifier.

En conséquence de la signature de l'Acte, le Gérant pourra procéder à la modification des statuts de la Société conformément à la délégation qui lui a été consentie par décisions unanimes des associés prises par acte sous seing privé en date du 1^{er} mars 2024.

Article 7 – Frais et droits d'enregistrement

Les frais et honoraires relatifs à la Cession seront supportés par les Cessionnaires qui s'y obligent, à l'exception de ceux consécutifs à la modification des statuts qui seront à la charge de la Société.

Les droits d'enregistrement de la Cession seront supportés par les Cessionnaires qui s'y obligent.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Parties déclarent que :

- la Cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et n'entraîne pas de dissolution de la Société ;
- les Parts Cédées confèrent la jouissance de droits immobiliers et la Cession entre dans le champ d'application de l'article 728 du Code général des impôts ; et
- la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

La Société étant à prépondérance immobilière, le montant des droits d'enregistrement correspond au taux de 5%.

Article 8 – Formalités et pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 9 – Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'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 10 – Loi applicable et juridiction

L'Acte est régi et sera interprété conformément à la loi française.

Les Parties conviennent de soumettre au tribunal compétent dans le ressort de la cour d'appel de Bordeaux les difficultés qui viendraient à naître à propos de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution des présentes qui n'auraient pu donner lieu à une solution amiable.

Article 11 – Signature électronique

Pour les besoins du présent article, les « **Lois et Règlements relatifs à la Signature Electronique** » désignent (i) les articles 1366 et 1367 du Code civil, (ii) le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique et (iii) le règlement eIDAS, à savoir le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

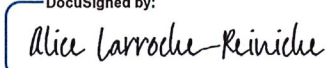
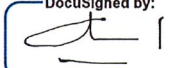
Les Parties s'engagent à signer électroniquement l'Acte conformément aux dispositions des Lois et Règlements relatifs à la Signature Electronique, par l'intermédiaire du prestataire DocuSign qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques de l'Acte conformément aux Lois et Règlements relatifs à la Signature Electronique.

Chaque Partie s'engage à prendre toutes les mesures appropriées afin que la signature électronique de l'Acte soit apposée par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

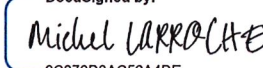
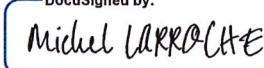
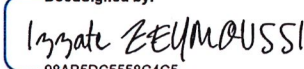
Chaque Partie reconnaît et s'engage par les présentes à ce que la signature de l'Acte via le procédé électronique susmentionné s'effectue en pleine connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des Lois et Règlements relatifs à la Signature Electronique et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à son droit d'intenter toute action en justice et/ou réclamation, découlant directement ou indirectement de la fiabilité dudit procédé de signature électronique et/ou des preuves de son intention de conclure l'Acte à cet égard.

Le 13 mai 2024

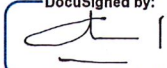
Les Cédants :

CAPELLA bB Représentée par Alice LARROCHE-REINICHE	NESENCE Représentée par Clarence GROSDIDIER
DocuSigned by:  6172083DEDA4E3...	DocuSigned by:  8DD051E4A2334D9...

Les Cessionnaires :

Michel LARROCHE	Central Hostel Group S.A. Représentée par Michel LARROCHE et Izzate ZEYMOUSSI
DocuSigned by:  9C379D3AC52A4DE...	DocuSigned by:  9C379D3AC52A4DE... DocuSigned by:  98AB5DC5558C4C5...

Le Gérant :

NESENCE Représentée par Clarence GROSDIDIER	
DocuSigned by:  8DD051E4A2334D9...	

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-LAZARE
Le 13/06/2024 Dossier 2024 00030173, référence 7564P6I 2024 A 07209
Enregistrement : 28064 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-huit mille soixante-quatre Euros
Montant reçu : Vingt-huit mille soixante-quatre Euros