

## CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SCI 3M

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**Monsieur Mathias MIZRAHI**, de nationalité française, né le 30 décembre 2004 à VIERZON (CHER), demeurant 20, Chemin du Grand Orme 18100 VIERZON, célibataire,

**Monsieur Jules MIZRAHI**, de nationalité française, né le 20 juin 2001 à VIERZON (CHER), demeurant 62, avenue des Reuilles 18120 MEREAU, célibataire,

**De première part,  
Ci-après dénommés, LES CEDANTS**

### ET

**Monsieur Franck MIZRAHI**, de nationalité française, né le 22 décembre 1975 à VIERZON (CHER), demeurant 20, Chemin du Grand Orme 18100 VIERZON, marié avec Madame Isabelle RILLY sous le régime de la séparation de biens selon contrat de mariage établi par Maître PATRY, notaire à VIERZON le 21 octobre 2021 préalablement à leur union célébrée le 27 novembre 2021 à la mairie de MEREAU, sans changement depuis cette date, ledit régime non modifié depuis,

**De seconde part,  
Ci-après dénommé, LE CESSIONNAIRE**

### ET INTERVENANT A L'ACTE

**La société SCI 3M** Société Civile Immobilière au capital de 500 euros, dont le siège social est à VIERZON (18100) 20, Chemin du Grand Orme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURGES sous le numéro 902 183 284, représentée par Monsieur Franck MIZRAHI, Gérant spécialement habilité à l'effet des présentes

**IL A ETE, PREALABLEMENT A LA CESSION OBJET DES PRESENTES,  
RAPPELE CE QUI SUIT :**

## EXPOSE

**1/ - La société civile immobilière «SCI 3M » été constituée** suivant acte sous seing privé en date à BOURGES (Cher) du 20 juillet 2021.

La société a été immatriculée le 10 août 2021 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de BOURGES, sous le n° 902 183 284.

Aucune modification au Registre du Commerce et des Sociétés n'est, à ce jour, intervenue.

La société est actuellement gérée par Monsieur Franck MIZRAHI gérant et associé de la SCI 3M.

La mention du gérant indiqué ci-dessus, figure dans l'extrait K bis de la société susvisée.

**2/ - La société dénommée "SCI 3M" dont une partie des parts sont présentement cédées, présente les caractéristiques suivantes :**

- Dénomination : SCI 3M
- Forme : Société Civile Immobilière
- Objet : - l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.  
Et plus généralement, toutes opérations quelconques de caractère financier, mobilier ou immobilier se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de l'activité sociale.
- Siège social : VIERZON (18100) 20, Chemin du Grand Orme.
- Durée : 99 ans à compter de la date de son immatriculation au RCS soit à compter du 10 août 2021 soit jusqu'au 9 août 2120.
- RCS BOURGES 902 183 284
- Capital social : 500 euros, divisé en CINQUANTE MILLE (50 000) parts sociales de 0,01 euro chacune, libérées intégralement ;
- Cession des parts : les cessions de parts sont libres entre associés. Elles ne peuvent être cédées à titre onéreux ou à titre gratuit, à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement des associés représentant les trois quarts des parts sociales.
- Exercice social : l'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de l'année suivante.
- Gérance : la gérance est assurée par Monsieur Franck MIZRAHI.

La société a opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

**3/ - Composition du patrimoine de la SCI 3M****a/ Bien immobilier situé à MEREAU (Cher)**

**Aux termes d'un acte reçu par Me Marie DIALLO, Notaire associé de la SCP "Jeanne-Marie CARRIER de BOISSY, Bertrand LABBE de MONTAIS et Frédéric ROUVET », notaires associés, " dont le siège est à CUSSET (ALLIER), en date du 7 février 2022,**

Monsieur Philippe PREVOST a cédé à la SCI 3M un ensemble immobilier situé à MEREAU (18120) 64, avenue des Reuilles, figurant au cadastre sous les références :

| Section | N° | Lieudit                 | Surface          |
|---------|----|-------------------------|------------------|
| AT      | 20 | 64, avenue des Reuilles | 00 ha 87 a 96 ca |

**4° Urbanisme**

Le CESSIONNAIRE dispense les CEDANTS de la remise de la note d'urbanisme accompagnant l'acte d'acquisition du bien immobilier ci-dessus relaté pour en avoir une parfaite connaissance.

**5° Origine de propriété du bien immobilier constituant l'actif social**

La SCI 3M est propriétaire du bien immobilier situé à MEREAU ci-dessus désigné, comme il a été rappelé ci-avant pour l'avoir régulièrement acquis de Monsieur Philippe PREVOST.

**6° Répartition actuelle du capital social**

Le capital social de la société est actuellement détenu et réparti entre les associés, comme suit :

|                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| - A <u>Monsieur Franck MIZRAHI</u> , la pleine propriété de  | 30 000 parts |
| - A <u>Monsieur Mathias MIZRAHI</u> , la pleine propriété de | 10 000 parts |
| - A <u>Monsieur Jules MIZRAHI</u> , a pleine propriété de    | 10 000 parts |
|                                                              | -----        |

**Soit au TOTAL CINQUANTE MILLE (50 000) parts sociales**

**Composant le capital social, ci..... 50 000 parts**

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

Par les présentes, les soussignés de première part, cèdent et transportent, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, au CESSIONNAIRE qui accepte, la pleine propriété de 19 999 parts sociales leur appartenant, à Monsieur Franck MISRAHI, savoir :

- Cession de 9 999 parts sociales par Mr Mathias MIZRAHI
- Cession de 10 000 parts sociales par Mr Jules MIZRAHI

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les CEDANTS sont propriétaires des DIX NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF parts (19 999) sociales cédées, pour les avoir souscrites lors de la constitution de la société le 20 juillet 2021.

## TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE aura la propriété des dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf parts cédées à compter de ce jour, jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts.

Il participera ou contribuera aux résultats sociaux qui seront arrêtés le 31 décembre 2025.

Il aura droit à la totalité des résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

## CONDITIONS DE LA CESSION

Les dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf parts sociales présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat. Leur titre résulte des statuts de la société ou de la cession de parts, dont une copie a été remise au CESSIONNAIRE.

Au moyen de la présente cession, Les CEDANTS subrogent LE CESSIONNAIRE dans tous leurs droits et actions attachés aux parts présentement cédées vis-à-vis de la SCI 3M.

LE CESSIONNAIRE s'engage, de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la société, dont il déclare avoir connaissance, ainsi qu'aux obligations légales découlant de la qualité d'associé.

Il bénéficiera en contrepartie de tous les avantages conférés aux associés par le pacte social et pourra participer à toutes délibérations, accepter toutes fonctions et exercer tous droits et actions résultant de la possession des parts présentement cédées.

## PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global de **CENT QUATRE-VINGT-DIX (190 €) euros, répartie à hauteur de CENT (100€) euros à verser à Monsieur Jules MIZRAHI et à hauteur de QUATRE-VINGT-DIX (90€) euros à verser à Monsieur Mathias MIZRAHI**, lequel prix a été payé comptant par LE CESSIONNAIRE aux CEDANTS hors la présence du rédacteur de l'acte, savoir :

- Pour M. Jules MIZRAHI, la somme de 100,00 euros pour les 10 000 parts cédées ;
- Pour M. Mathias, la somme de 90,00 euros pour les 9 999 parts cédées ;

dont quittances remises par les CEDANTS,

Dont quittances.

## COMPTE COURANT D'ASSOCIES

LES CEDANTS déclarent qu'il n'existe pas de créance d'associé inscrite à leur nom dans les comptes de la Société.

## **DISPENSE DE PRISE DE GARANTIE DE PASSIF SUPPLEMENTAIRE ET DE PASSIF PENAL**

LE CESSIONNAIRE déclare avoir une connaissance exacte de la situation active et passive de ladite société, et dispense le rédacteur d'édicter, dans le cadre des présentes, une quelconque garantie de passif supplémentaire et de passif pénal à son profit.

### **AGRÉMENT DE LA CESSIONNAIRE**

Conformément aux dispositions des statuts, la présente cession ayant lieu entre associés, elle intervient librement et sans agrément.

### **OPPOSABILITÉ À LA SOCIÉTÉ**

En vue de l'opposabilité de la cession à la société et conformément aux dispositions statutaires, LE CESSIONNAIRE fera signifier le présent acte de cession à la société par acte d'Huissier de Justice, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

### **DÉCLARATIONS**

LE CESSIONNAIRE déclare :

- que son identité est bien telle que figurant en tête des présentes et n'a jamais été modifiée ;
- avoir une exacte connaissance du patrimoine de la société ;
- avoir disposé des délais et conseils nécessaires et suffisants pour apprécier l'étendue de leurs droits et obligations, ainsi être en mesure de conclure et signer la présente cession de part portant sur 1 % du capital de la SCI 3M.

De leur côté, LES CEDANTS déclarent :

- que les dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf parts cédées ne font l'objet d'aucune inscription, qu'elles sont libres de tout nantissement saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE,
- qu'ils ne font pas l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ou sauvegarde ou toute de toute mesure s'opposant à la présente cession,
- que le bien immobilier appartenant alors à la SCI 3M n'a jamais été utilisé pour l'exploitation d'une activité relevant des installations classées ou déclarées, et que de ce fait, aucune déclaration n'a été faite à cet égard auprès des services administratifs compétents, conformément aux dispositions légales ;

### **REDACTION DE L'ACTE**

Conformément aux règles déontologiques applicables à la profession d'avocat, le rédacteur des présentes a, préalablement aux présentes, informé les parties de la possibilité qui leur est offerte de se faire assister par leur propre conseil de leur choix.

Elles déclarent cependant y renoncer pleinement et recourir au rédacteur des présentes pour la simple formalisation de leurs accords. En conséquence, elles donnent décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur reconnaissant que le présent acte a été dressé sur leurs déclarations et sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions de cet acte.

### **FORMALITÉS**

#### **a) Enregistrement**

Le présent acte sera enregistré à la recette des impôts de BOURGES (Cher).

LES CEDANTS déclarent que les parts cédées représentent des apports en numéraire. En conséquence, LE CESSIONNAIRE sollicite l'application de l'article 726 du Code général des impôts sur le prix de cession des parts.

#### **b) Greffe du tribunal de commerce**

Un original des présentes sera déposé au greffe du Tribunal de commerce en annexe au registre du commerce et des sociétés de BOURGES conformément à l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 en vue de son opposabilité aux tiers.

#### **c) Signification**

LE CESSIONNAIRE fera signifier par acte d'Huissier et à ses frais la cession de parts au gérant de la SCI 3M, conformément à l'article 1690 du Code civil.

#### **d) Déclaration d'identification des associés**

LE CESSIONNAIRE déclare faire toute diligence pour s'inscrire au registre du commerce et des sociétés en tant qu'associé de la SCI 3M.

### **IMPOSITION SUR LA PLUS-VALUE**

LES CEDANTS déclarent que pour l'imposition de leurs revenus, ils s'engagent, le cas échéant, à procéder aux déclarations nécessaires aux services des contributions directes dont elle dépend.

Les parts présentement cédées leur appartiennent pour les avoir reçues à la constitution, en contrepartie de leurs apports en numéraire.

Ils reconnaissent avoir été avisés par le rédacteur de l'obligation de déclarer la plus-value imposable qu'ils auront pu réaliser par le présent acte, sauf à faire valoir un cas d'exonération.

### **FRAIS**

Les droits, frais et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par LE CESSIONNAIRE qui s'oblige à les acquitter.

### **REMISE DE PIÈCES**

LE CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu en communication tous les documents relatifs à la société, et les avoir visés en vue des présentes :

- les documents se rapportant à la constitution de la société ;
- la liste des associés à ce jour ;
- une copie des statuts ;
- une copie des bilans des trois derniers exercices ;
- l'acte d'acquisition du bien immobilier constituant l'actif social et l'acte de cession dudit bien.

### ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les soussignés font élection de domicile en leur domicile respectif pour LES CEDANTS et LE CESSIONNAIRE tels qu'indiqués en-tête des présentes.

### AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Fait à MEREAU (Cher),  
Le 28 janvier 2025

### LES CEDANTS

Mr Mathias MIZRAHI

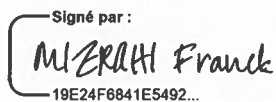
Signé par :  
  
355545DD8278481...

Monsieur Jules MIZRAHI

Signé par :  
  
4A0F4F335EF5452...

### LE CESSIONNAIRE

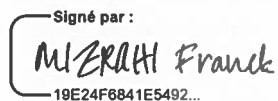
Monsieur Franck MIZRAHI

Signé par :  
  
19E24F6841E5492...

### Et INTERVENANT A L'ACTE

LA SCI 3M

Représentée par son Gérant  
M. Franck MIZRAHI

Signé par :  
  
19E24F6841E5492...

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
CHER

Le 31/01/2025 Dossier 2025 00003023, référence 1804F01 2025 A 00096

L'enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros