Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
POINTE-A-PITRE
Le 30/05/2025 Dossier 2025 00019485, référence 9714P32 2025 A 00837
Enregistrement : 25000 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq mille Euros
Montant reçu : Vingt-cinq mille Euros

« ABA »

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
AU CAPITAL DE 15.244,90 EUROS

SIEGE SOCIAL A LE GOSIER (97190)
Rue Gaston Chateaubon Dampierre

425 107 737 RCS POINTE-A-PITRE

oooOooo

CESSION DE PARTS SOCIALES ET DE CREANCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. **Monsieur Dov ASSARAF,**

   Né le 9 avril 1976 à CHOISY-LE-ROI (94),
   De nationalité Française,
   Demeurant 66 Hanassi Ytshak Ben Tsvi 463996 HERZILIA (ISRAEL),

   Marié à Madame Johanna SHIRIT sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Claude CAMENEN, notaire à POINTE-A-PITRE (97110), le 30 septembre 2009, préalablement à leur union célébrée le 2 novembre 2009 en la mairie du 19ème Arrondissement de Paris (75019),

   Lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors aucune modification conventionnelle ou judiciaire ainsi qu'il le déclare.

   Ci-après dénommé le « Cédant » ou « Monsieur Dov ASSARAF »,
   d'une part,

ET

2. **Monsieur Bruno ASSARAF,**

   Né le 3 juillet 1964 à PARIS (75009),
   De nationalité Française,
   Demeurant 449 rue Gaston Châteaubon Dampierre 97190 LE GOSIER,

Doc ID: b90653608f7d7deb241db4f6b03d6cc62e8bad63

Marié à Madame Reine Virna CORCOS sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Eugène DESGRANGES, notaire à BAIE-MAHAULT (97122), le 14 décembre 1994, préalablement à leur union célébrée le 14 mars 1995 en la mairie du 6ème Arrondissement de Paris (75006),

Lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors aucune modification conventionnelle ou judiciaire ainsi qu'il le déclare.

ci-après dénommé le « Cessionnaire » ou « Monsieur Bruno ASSARAF »
d'autre part,

Le Cédant et le Cessionnaire étant désignés collectivement dans le présent acte par « LES PARTIES » ou individuellement « UNE PARTIE ».

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée à LE GOSIER en date du 9 août 1999, il existe une société civile immobilière dénommée **ABA**, au capital de 15.244,90 euros, divisé en 1.000 parts entièrement libérées, dont le siège est fixé Rue Gaston Châteaubon Dampierre 97190 LE GOSIER, et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de POINTE-A-PITRE sous le numéro 425 107 737 (Ci-après dénommée la « Société »).

La Société a notamment pour activité principale :
«(...)
- *l'acquisition, l'administration et la gestion 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.../... »*

La Société est dirigée par Monsieur Bruno ASSARAF en qualité de Gérant.

Le capital social est fixé à 15.244,90 euros, divisé en mille (1.000) parts sociales d'environ 15,24 euros chacune, numérotées de 1 à 1.000, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- **Monsieur Bruno ASSARAF,**
  propriétaire de trois cents parts, ci ..... 300 parts
  numérotées de 1 à 300,

- **Madame Sabrine HAGGIAG,**
  propriétaire de deux cents parts, ci ..... 200 parts
  numérotées de 301 à 500,

- **Monsieur Dov ASSARAF,**
  propriétaire de deux cents parts, ci ..... 200 parts
  numérotées de 501 à 700,

- **Madame Valérie ASSARAF,**
  propriétaire de cent cinquante parts, ci ..... 150 parts
  numérotées de 701 à 850,

- **Monsieur Edmond ASSARAF,**
  propriétaire de cent cinquante parts, ci ..... 150 parts
  numérotées de 851 à 1.000,

TOTAL **1.000 PARTS**

Doc ID: b90653608f7d7deb241db4f6b03d6cc62e8bad63

Le Cédant a manifesté son souhait de céder la totalité de ses parts sociales, soit 200 parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les 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 Dov ASSARAF cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Bruno ASSARAF qui accepte, deux cents (200) parts, numérotées de 501 à 700 lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Le Cessionnaire deviendra propriétaire des parts cédées, à la date de signature des présentes, sans restriction d'aucune sorte. Il en aura la jouissance et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés auxdites parts à compter de ce jour.

En conséquence, le Cessionnaire aura notamment seul droit à tout dividende, produit, remboursement ou droit quelconque afférent aux parts cédées à compter de ce jour, quel que soit l'exercice auquel ceux-ci se rapporteraient.

Article 3 – Conditions générales

Le Cessionnaire sera à compter de ce jour subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées ; toutefois la présente cession ne sera opposable à la Société et aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité et de dépôt prévues à cet effet.

A compter de ce jour, il exercera toutes les prérogatives attachées à la qualité d'associée à charge d'en assumer toutes les obligations le tout conformément à la loi et aux statuts.

Le Cessionnaire ne pourra se prévaloir envers le Cédant que de la garantie légale attachée à une telle opération de cession de parts et de la jurisprudence relative à cette garantie.

Les parts cédées ne sont représentées par aucun titre de propriété, leur propriété résulte des statuts et de leurs modifications.

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu, avant ce jour un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la société dont les parts sont présentement cédées, ayant moins de trois mois de date à ce jour.

Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix forfaitaire et définitif de cinq cent mille euros (500.000 €).

D'un commun accord entre les Parties, il est expressément convenu que ledit prix est réglé comptant ce jour, selon la répartition suivante :

- La somme de quatre cent soixante et un mille six cent cinquante-deux euros (461.652 €) est versée au profit de Monsieur Dov ASSARAF ;

Doc ID: b90653608f7d7deb241db4f6b03d6cc62e8bad63

- La somme de trente-huit mille trois cent quarante-huit euros (38.348 €) est versée directement entre les mains de la société LA REPRESENTATION FISCALE, le représentant fiscal désigné à l'article 6 des présentes, aux fins de règlement de la plus-value due au titre de la cession.

Le prix de cession est payé conformément à la répartition susvisée, hors la vue du rédacteur, par virement au Cédant et au représentant fiscal par le Cessionnaire sur les comptes bancaires dont les coordonnées figurent en Annexe 1, ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance et décharge à la suite de la remise par le Cessionnaire des instructions irrévocables de virement SWIFT.

Article 5 – Absence d'agrément de la cession

Conformément aux dispositions de l'article XI des statuts, cette cession n'est pas soumise à agrément, les parts étant librement cessibles entre associés.

Aux termes d'un acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des associés en date du 24 avril 2025, les Associés ont pris acte de la cession.

Article 6 – Représentant fiscal du Cédant

Le Cédant, n'étant pas résident fiscal au sens de la règlementation française, a désigné en qualité de représentant fiscal la société LA REPRESENTATION FISCALE, société à responsabilité limitée dont le siège se situe à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) Rue du Midi n°21, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 632 009 122, représentée par sa Gérante, Madame Corinne MAURE, conformément au pouvoir annexé aux présentes (Annexe 2).

Le Cédant déclare avoir expressément mandaté son représentant fiscal, afin de recevoir, en son nom et pour son compte, une quote-part du prix de cession correspondant au montant de la plus-value due au titre de la présente cession.

Le Cédant garantit au Cessionnaire le respect de l'ensemble des obligations fiscales afférentes à la présente cession, notamment le paiement de la plus-value au moyen du montant versé conformément aux stipulations de l'article 4 des présentes.

Le Cédant garantit expressément l'exactitude des calculs ainsi que le montant de l'imposition due au titre de la présente cession. Il atteste que les sommes versées à l'administration fiscale couvrent l'intégralité des obligations fiscales y afférentes.

Le Cédant et le représentant fiscal s'engagent expressément à justifier par tous moyens écrits, auprès du Cessionnaire et de la Société, du règlement effectif de la plus-value auprès de l'administration fiscale, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la signature des présentes, afin que le Cessionnaire et/ou la Société ne puissent jamais être inquiétés à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le Cessionnaire et la Société sont expressément exonérés de toute responsabilité à ce titre et ne pourront, en aucun cas, être tenus pour redevables d'une quelconque somme au titre des obligations fiscales incombant au Cédant. Le Cédant et son représentant fiscal s'engagent irrévocablement à garantir le Cessionnaire et la Société contre toute demande, redressement ou sanction émanant de l'administration fiscale en lien avec la présente cession, et à les préserver de toute conséquence préjudiciable pouvant en résulter.

Doc ID: b90653608f7d7deb241db4f6b03d6cc62e8bad63

Article 7 - 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 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 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.

Article 8 – Cession de créance – compte courant d'associé

Le Cédant cède au Cessionnaire qui accepte la créance ci-dessous désignée dans les conditions ci-après relatées.

La présente cession de créance est régie par les articles 1321 à 1326 du Code civil.

Le Cédant est inscrit dans les comptes de la Société comme détenant un compte courant s'élevant au jour de la cession à trois cent vingt-neuf mille deux cent trente-neuf euros et seize centimes (329.239,16 €).

Par les présentes, le Cédant cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice au Cessionnaire, qui accepte, le montant de sa créance contre la Société au titre du compte courant sus-énoncé, moyennant le prix de trois cent vingt-neuf mille deux cent trente-neuf euros et seize centimes (329.239,16 €).

Le montant du compte courant d'associé s'ajoutera au prix de cession des parts sociales.

Le Cédant et le Cessionnaire conviennent ensemble que la cession du compte courant d'associé du Cédant est indivisible de la cession des parts sociales qu'il détient.

Le montant de la créance a été payé comptant en totalité par le Cessionnaire au Cédant, au moyen d'un virement bancaire établi à son ordre. Le Cédant reconnaît ce paiement et en donne quittance au Cessionnaire, sous réserve de son encaissement.

Le Cessionnaire dispose à compter de ce jour de la créance ainsi cédée. À cet effet, le Cédant subroge le Cessionnaire dans tous les droits et actions résultant de sa qualité de créancier.

La présente cession de créance sera notifiée à la Société conformément aux dispositions de l'article 1324 du Code civil, sauf si cette dernière y a préalablement consenti.

Par ailleurs, les Parties déclarent que la cession du compte-courant d'associé fait l'objet d'une convention expresse et que son prix est dissocié du prix de cession des parts et donc non soumis à enregistrement fiscal.

Doc ID: b90653608f7d7deb241db4f6b03d6cc62e8bad63

Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du CGI.

Conformément à l'article 726, I-2, les droits d'enregistrements s'élèvent à 5%. Ce droit est 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.

Article 10 – Signification – Dépôt de la cession

Conformément aux dispositions de l'article XI des statuts de la Société, la cession sera rendue opposable à la Société que dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de l'acte sous seing privé de cession.

Article 11 - 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 12 - Frais

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

Article 13 - Dispositions diverses

Le fait qu'une clause quelconque des présentes devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra remettre en cause la validité de la présente convention et n'exonérera pas les soussignés de l'exécution du présent contrat.

Aucune modification ou renonciation à une quelconque stipulation du présent contrat ne sera valable à moins de revêtir la forme écrite et être signée des Parties. Les Parties prendront toutes mesures et signeront tous les documents nécessaires pour l'exécution du présent contrat.

Article 14 - 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.

Doc ID: b90653608f7d7deb241db4f6b03d6cc62e8bad63

Article 15 - Signature Electronique

Il est expressément convenu que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil et plus particulièrement, par l'article 1375 de ce Code, l'établissement d'un original du présent Acte signé par voie électronique par Partie ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par les Parties aux termes dudit Acte.

Les Parties acceptent expressément la signature du présent Acte par voie électronique, au moyen de la plateforme « Dropbox sign », et reconnaissent avoir suivi les instructions d'authentification de leur identité en vue d'une signature électronique.

La signature par chaque Partie de la Convention résultera du certificat de signature émis par « Dropbox sign ».

Conformément à l'article 1366 du Code civil, 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.

En conséquence, les Parties reconnaissent que la Convention signée de manière dématérialisée vaut preuve du contenu dudit document, de l'identité de chaque Partie et signataire et de son consentement aux obligations et conséquences de faits et de droit qui découlent du document signé de manière dématérialisée.

Il sera remis à chaque Partie signataire, par la voie dématérialisée, un exemplaire de la Convention signée électroniquement.

En signatures électroniques, le 24 avril 2025

Le Cédant



Monsieur Dov ASSARAF

Le Cessionnaire



Monsieur Bruno ASSARAF

Doc ID: b90653608f7d7deb241db4f6b03d6cc62e8bad63