

CESSIONS DE PARTS DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

«3 MAGIQUES»

Entre :

1/ Monsieur Kerry Kourosh **ASSIL**, Ophtalmologiste, époux de Madame Tanaz **EINALHORY**, demeurant à SANTA MONICA CA 90402 (ETATS-UNIS) 1102 Sans Vicente Blvd.

Né à TEHERAN (IRAN) le 22 avril 1960.

Mariés à LOS ANGELES (ETATS-UNIS) le 17 août 2002 sous le régime de la communauté d'acquêts pour y avoir fixé leur premier domicile conjugal immédiatement après leur union.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Américaine.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Tanaz **EINALHORY**, Etudiante, épouse de Monsieur Kerry Kourosh **ASSIL**, demeurant à SANTA MONICA CA 90402 (ETATS-UNIS) 1102 Sans Vicente Blvd.

Née à TEHERAN (IRAN) le 13 avril 1978.

Mariés à LOS ANGELES (ETATS-UNIS) le 17 août 2002 sous le régime de la communauté d'acquêts pour y avoir fixé leur premier domicile conjugal immédiatement après leur union.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ici présent

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le CEDANT.

D'UNE PART

Et

1/ Monsieur Collin David **ASSIL**, étudiant, demeurant à SANTA MONICA CA 90402 (ETATS-UNIS) 1102 Sans Vicente Blvd.

Né à SANTA MONICA (CALIFORNIE, ETATS UNIS) le 9 mai 2003.

Célibataire.

De nationalité Américaine.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Monsieur Jordan Benjamin **ASSIL**, étudiant, demeurant à SANTA MONICA CA 90402 (ETATS-UNIS) 1102 Sans Vicente Blvd.

Né à SANTA MONICA (CALIFORNIE, ETATS UNIS) le 9 mai 2003.

Célibataire.

De nationalité Américaine.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

3/ Madame Sydney Diane **ASSIL**, étudiante, demeurant à SANTA MONICA CA 90402 (ETATS-UNIS) 1102 Sans Vicente Blvd.

Née à SANTA MONICA (CALIFORNIE, ETATS UNIS) le 10 août 2007.

Célibataire.

De nationalité Américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ici présents

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le CESSIONNAIRE.

D'AUTRE PART

EXPOSE

Les parties déclarent :

I - DESIGNATION DE LA SOCIETE :

qu'aux termes d'un acte sous seing privé, en date des 11 et 26 juin 2025, a été créée la Société Civile immobilière dénommée 3 MAGIQUES constituée entre les cédants aux présentes, dont le siège a été fixé à VALLAURIS (ALPES-MARITIMES) 06220 105 Avenue des Frères Roustan, dénommé "LE PALAIS NAPOLEON", et ayant été immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de CANNES, et identifiée au SIREN sous le numéro 988 993 317

II - CAPITAL SOCIAL :

- que le capital social a été fixé à la somme de 1.000,00 Euros, divisé en 1000 parts, de 1,00 euros chacune, numérotées de 1 à 1000, réparties entre les associés de la façon suivante :

Monsieur Kerry ASSIL

500 parts numérotées de 1 à 500

Madame Tanaz ASSIL

500 parts numérotées de 501 à 1.000

- que les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité, n'ont subi aucune modification à ce jour.

III - CLAUSE D'AGREMENT :

- qu'il résulte de l'article 13 des statuts, ce qui est ci-après retranscrit :

« Mutation entre vifs

(...)

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. »

Monsieur Collin David **ASSIL**, Monsieur Jordan Benjamin **ASSIL** et Madame Sydney Diane **ASSIL** ont dûment été agréés aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale.

IV – ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS CEDEES :

- que les parts ci-après désignées et cédées appartiennent au CEDANT, par suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de la constitution de la société en rémunération de son apport en numéraire.

V – PATRIMOINE SOCIETAIRE :

- que la société n'est propriété d'aucun bien immobilier ni bien mobilier à ce jour

- qu'il n'existe aucun prêt en cours de remboursement ni de compte courant d'associé à ce jour

- *Le tout de telle sorte que les parts sociales sont évaluées à leur valeur de 1000 Euros.*

CECI EXPOSE, il est passé à la cession objet des présentes.

CESSIONS DE PARTS SOCIALES

1°) Monsieur Kerry Kourosh **ASSIL** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- A Monsieur Collin David **ASSIL**, qui accepte, **33,34%** des 500 parts numérotées de 1 à 500 **en nue-propiété** qu'il détient dans la société SCI 3 MAGIQUES.
- A Monsieur Jordan Benjamin **ASSIL**, qui accepte, **33,34%** des 500 parts numérotées de 1 à 500 **en nue-propiété** qu'il détient dans la société SCI 3 MAGIQUES.
- Et à Madame Sydney Diane **ASSIL**, qui accepte, **33,32%** des 500 parts numérotées de 1 à 500 **en nue-propiété** qu'il détient dans la société SCI 3 MAGIQUES.

Précision étant ici faite que, compte tenu de son âge et conformément au barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts, l'usufruit de Monsieur Kerry ASSIL est évalué à 40% de la valeur totale de ses parts.

2°) Madame Tanaz **EINALHORY**, épouse **ASSIL**, cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- A Monsieur Collin David **ASSIL**, qui accepte, **33,34%** des 500 parts numérotées de 501 à 1.000 **en nue-propiété** qu'il détient dans la société SCI 3 MAGIQUES.
- A Monsieur Jordan Benjamin **ASSIL**, qui accepte, **33,34%** des 500 parts numérotées de 501 à 1.000 **en nue-propiété** qu'il détient dans la société SCI 3 MAGIQUES.
- Et à Madame Sydney Diane **ASSIL**, qui accepte, **33,32%** des 500 parts numérotées de 501 à 1.000 **en nue-propiété** qu'il détient dans la société SCI 3 MAGIQUES.

Précision étant ici faite que, compte tenu de son âge et conformément au barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts, l'usufruit de Madame Tanaz ASSIL est évalué à 60% de la valeur totale de ses parts.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de :

. TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR) en ce qui concerne les parts cédées par Monsieur Kerry Kourosh **ASSIL**, s'appliquant à hauteur de :

- ➔ 100,02 euros pour Monsieur Collin David **ASSIL**
- ➔ 100,02 euros pour Monsieur Jordan Benjamin **ASSIL**
- ➔ 99,96 euros pour Madame Sydney Diane **ASSIL**

. DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) en ce qui concerne les parts cédées par Madame Delara **TEHRANCHI**, s'appliquant à hauteur de :

- ➔ 66,68 euros pour Monsieur Collin David **ASSIL**
- ➔ 66,68 euros pour Monsieur Jordan Benjamin **ASSIL**
- ➔ 66,64 euros pour Madame Sydney Diane **ASSIL**

Dont le paiement a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR paiera le prix comptant par la comptabilité de l'office notarial de Maître Nathanaël ROMUS, notaire à CANNES, au VENDEUR, qui le reconnaîtra et lui en consentira quittance sans réserve.

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé dès avant ce jour qu'une convention de garantie de passif sert à traiter les difficultés surgissant

postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.

La présente cession est acceptée par le CESSIONNAIRE sans garantie de passif de la part du CEDANT, le CESSIONNAIRE déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie de passif et des risques encourus.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE sera **NUE-PROPRIETAIRE** des parts sociales cédées à compter de ce jour.

Dès cette date, il en aura la jouissance conformément aux termes des statuts. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à la nue-propriété de ces parts.

Le cédant déclare qu'il résulte des termes des statuts, ce qui suit :

« Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- L'approbation des comptes.

- L'affectation et la répartition des résultats.

Pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les décisions.

Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra également convoqué.»

INTERVENTION DES ASSOCIES - OPPOSABILITE

Les comparants, seuls et uniques associés, lesquelles connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer la cession et en dispenser la signification.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

DISPENSE DE SIGNIFICATION

Au présent acte, interviennent Monsieur Kerry Kourosh **ASSIL** et Madame Tanaz **EINALHORY**, susnommés, co-gérants de la société émettrice des parts cédées, lesquels :

- confirment que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente cession ;

- déclarent, qu'ils acceptent la présente cession de parts sociales et la reconnaissent opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES PARTS SOCIALES

Les parties déclarent que les statuts seront modifiés comme suit :

« Le capital social est fixé à la somme de : **MILLE EUROS (1.000,00 eur)**

Il est divisé en 1.000 parts, de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 1.000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Kerry ASSIL

500 parts numérotées de 1 à 500 en usufruit

Madame Tanaz ASSIL

500 parts numérotées de 501 à 1.000 en usufruit

Monsieur Collin ASSIL

33,34% des 1.000 parts numérotées de 1 à 1.000 en nue-propiété

Madame Jordan ASSIL

33,34% des 1.000 parts numérotées de 1 à 1.000 en nue-propiété

Monsieur Sydney ASSIL

33,32% des 1.000 parts numérotées de 1 à 1.000 en nue-propiété »

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes

FORMALITÉS RELATIVES À LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, il sera procédé à la modification des statuts dans un support d'annonces légales et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique, aux frais du CESSIONNAIRE.

ENREGISTREMENT

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le CEDANT déclare :

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;
- que les droits applicables sur le prix de la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

CONDITIONS DE LA CESSION

Les parts sociales présentement cédées ne sont représentées par aucun certificat. Leur titre résulte des statuts de la société.

Au moyen de la présente cession, le cédant subroge le cessionnaire dans tous ses droits et actions vis-à-vis de la SCI dénommée 3 MAGIQUES.

Le cessionnaire s'engage, de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de sa 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.

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

DECLARATIONS

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- n'avoir pas fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le CEDANT déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du CEDANT, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

PLUS-VALUES

Le CEDANT déclare avoir été averti que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts. Par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclarée et payée à la recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes.

Il précise être propriétaire des parts objet des présentes par suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de la constitution, en date à LOS ANGELES (Etats unis) le 26 juillet 2024 en rémunération de son apport en numéraire.

La valeur d'origine de ces parts est de 1 Euro la part.

Le CEDANT atteste avoir été averti :

- Que s'agissant de parts sociales il ne peut, pour la détermination de la plus-value, majorer le prix d'acquisition du montant correspondant à des dépenses de travaux.
- Que compte tenu du régime spécifique de ces sociétés, la loi fiscale retient comme prix d'acquisition de ces parts :
 - leur valeur d'acquisition majorée de la quote-part des bénéfices de la société déjà taxés à l'impôt sur le revenu de l'associé, antérieurement à la cession et pendant la période d'application de ce régime ;
 - des pertes afférentes à des entreprises exploitées par la société ou le groupement en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler.

Le prix d'acquisition des parts doit également être majoré de la quote-part des bénéfices de la société revenant à l'associé, n'ayant pas fait l'objet d'une imposition effective en application d'une disposition par laquelle le législateur a entendu accorder un avantage fiscal définitif. Ce prix d'acquisition doit être par ailleurs minoré, d'une part, des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu octroyer un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

Le CEDANT déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : la valeur nominale de la part sociale lors de la constitution de la société n'étant pas inférieure à la valeur de cession.

Néanmoins, il y a lieu de déposer un imprimé de plus-value 2048M constatant l'absence d'impôt sur la plus-value.

DOMICILIATION FISCALE

Les CEDANTS dépendent pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de NOISY LE GRAND (93160) 10 rue du Centre.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du CESSIONNAIRE.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties 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 des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, les parties déclarent que le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

"Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des

droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

Les comparants reconnaissent avoir fait procéder à la traduction des présentes en langue anglaise par leurs propres moyens et que ces dernières sont l'expression de leur parfaite volonté.

Signé électroniquement via DocuSign

Le présent document formant un tout unique et indivisible, sur 9 pages, a été signé au moyen d'un procédé électronique de signature :

- le 29-08-2025 par Kerry Kourosh ASSIL
- le 29-08-2025 par Tanaz ASSIL
- le 29-08-2025 par Collin David ASSIL
- le 02-09-2025 par Jordan Benjamin ASSIL
- le 29-08-2025 par Sydney Diane ASSIL

La (les) signature(s) électronique(s) de Kerry Kourosh ASSIL, Tanaz ASSIL, Collin David ASSIL, Jordan Benjamin ASSIL, Sydney Diane ASSIL ci-après apposée(s), est (sont) conforme(s) au niveau « signature avancée » du règlement européen n°910/2014/UE du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit «Règlement eIDAS ».

SIGNATURE(S)

Kerry Kourosh ASSIL

Tanaz ASSIL

Collin David ASSIL

Kerry Kourosh ASSIL

✓ Certified by  personal

Tanaz ASSIL

✓ Certified by  personal

Collin David ASSIL

✓ Certified by  personal

160833c1-c454-4316-9323-caf6d4ec8afc b0b4890c-ef99-47b1-949f-cd6272762eb5 c53318e2-a67d-48ea-9e49-9bb326b222fd

Jordan Benjamin ASSIL

Sydney Diane ASSIL

Jordan Benjamin ASSIL

✓ Certified by  personal

Sydney Diane ASSIL

✓ Certified by  personal

bf9e0770-c83c-4226-ad74-b0b560b62b51

6c3636d1-988f-4982-bada-7f2bf53c310a

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
GRASSE

Le 08/09/2025 Dossier 2025 00015159, référence 0604P62 2025 N 01580

Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros

Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros



Sécurisé par

 **QUAI DES
NOTAIRES.COM**

Abordez l'avenir avec confiance