

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
MARSEILLE
Le 12/12/2025 Dossier 2025 00027760, référence 1314P61 2025 A 07699
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

❖ **Monsieur Raphaël KERAMIDAS,**

Né le 03 août 1986 à MARSEILLE (13),

De nationalité française,

Demeurant 33, Rue St Jacques 13006 MARSEILLE,

Marié avec Madame Sarah KERAMIDAS née BENAROUCHE sous le régime de la Séparation de biens,

*ci-après dénommé "le Cédant",
d'une part,*

ET :

❖ **Madame Sarah BENAROUCHE, épouse KERAMIDAS,**

Née le 12 mai 1987 à MARSEILLE (13),

De nationalité française,

Demeurant 33, Rue St Jacques - 13006 MARSEILLE,

Mariée avec Monsieur Raphaël KERAMIDAS sous le régime de la Séparation de biens,

*ci-après dénommée "le Cessionnaire",
d'autre part,*

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date à Marseille du 1er août 2018, il existe une société civile immobilière dénommée 221 RUE PARADIS, au capital de 100 €, divisé en 100 parts de 1 € chacune. Suivant décision des associés en date du 11 décembre 2025, le capital a été réduit à 50 € par achat et annulation des parts détenues par la société ELENVA INVEST.

Le siège de la société est fixé 221, Rue Paradis, 13006 MARSEILLE.

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 842 865 701 pour une durée de 99 ans expirant le 4 octobre 2117.

La société 221 RUE PARADIS a pour objet principal : L'acquisition, la vente, l'administration, l'exploitation par bail, location, sous location, la mise à disposition gratuite de ses associés, de tout bien immobilier dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

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..

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Raphaël KERAMIDAS, demeurant 33, Rue St Jacques 13006 MARSEILLE.

Suite à la réduction du capital social précitée, les 50 parts sociales composant le capital social sont détenues par M. Raphaël KERAMIDAS.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder une part sociale au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'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 Raphaël KERAMIDAS cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Madame Sarah KERAMIDAS qui accepte, une part sociale de 1 €, portant le numéro 50, sur les cinquante parts lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

Madame Sarah KERAMIDAS devient l'unique propriétaire de la part cédée à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à cette part, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Toutefois, le Cessionnaire partagera prorata temporis avec le Cédant les dividendes susceptibles d'être mis en distribution sur cette part postérieurement à ce jour.

Article 3 - Remise de pièces

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

Article 4 - Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal d'UN euro (1 €).

Lequel prix a été payé comptant ce jour au Cédant par le Cessionnaire, ce que le Cédant reconnaît et en consent bonne et valable quittance et décharge, sans réserve, autre que celle de l'encaissement du chèque.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article N° 12 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 11 décembre 2025, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer Madame Sarah KERAMIDAS, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article N° 8 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la cession sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

Article 6 - Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

Le Cédant déclare :

- que la part cédée est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,

- que la société 221 RUE PARADIS 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,

- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 7 - Origine de propriété des parts sociales

La part présentement cédée appartient en propre au Cédant pour l'avoir reçue en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société 221 RUE PARADIS est soumise à l'impôt sur les sociétés et que la part sociale cédée a été créée 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 Code général des impôts et déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont il dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfiques est 22, Rue Borde - 13008 Marseille ;

- que le prix de cession est de 1 € par part cédée,

- que le prix d'acquisition était de 1 € par part,

Il sera perçu un droit de 5 % 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, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Il résulte des différents calculs préalablement effectués par le vendeur que la présente vente ne génère aucune plus-value quelconque et que, par conséquent, aucune déclaration ne sera déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte (article 150 VG III du CGI).

Article 9 - Formalités de publicité - Pouvoirs

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 10 - 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 11 - Frais

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

Article 12 - 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.

Fait à Marseille
Le 11 décembre 2025

M. Raphaël KERAMIDAS

"Lu et approuvé. Bon pour la cession d'une part. Bon pour quittance".



Signé par Raphaël
KERAMIDAS
le 11/12/2025 à
13:12:06 CET

Mme Sarah KERAMIDAS

"Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession"

Sarah KERAMIDAS

Signé par Sarah
KERAMIDAS
le 11/12/2025 à
11:08:56 CET