

COURRIER ARRIVÉ LE  
13 NOV. 2025  
DDFIP 92 NANTERRE

1/4  
N° 2759-SD  
(03-2025)

RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Cachet du service :



Service de Publicité Foncière et d'Enregistrement de NANTERRE  
7 Boulevard des BOUVETS - CS 80 309 - 92 741 NANTERRE CEDEX  
Publicité foncière : 01 37 83 00  
Enregistrement : spie.nan.terre@dgfip.finances.gouv.fr  
nan.terre@dgfip.finances.gouv.fr

**Cession de droits sociaux ou d'entreprise individuelle  
ayant opté pour l'assimilation à une EURL ou à une EARL non  
constatée par un acte, à déclarer obligatoirement**

(articles 653, 662-3° et 726 du code général des impôts)  
Formulaire obligatoire en vertu de l'article 639 du code général des impôts

Date de la cession : 06/10/2025

<b>CÉDANT(S)</b>	<input type="checkbox"/> Mme <input checked="" type="checkbox"/> M.	<input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> M.
Nom de naissance et prénom(s)	NOWAK Christophe	
Date de naissance	21/06/1970	
Département et commune, ou Pays de naissance	77 - MONTEREAU FAULT YONNE	
Nom du conjoint		
Adresse courriel		
Régime matrimonial		
SOCIÉTÉ :	N° SIREN	Code activité
Forme et dénomination		
Adresse postale complète ou siège	25 Avenue de Breteville - 92200 NEUILLY SUR SEINE	
<b>CESSIONNAIRE(S)</b>	<input type="checkbox"/> Mme <input checked="" type="checkbox"/> M.	<input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> M.
Nom de naissance et prénom(s)	VOLF-FERDMAN Artyom	
Date de naissance	01/12/1985	
Département et commune, ou Pays de naissance	RUSSIE - Léningrad	
Nom du conjoint		
Adresse courriel et numéro de téléphone		
Régime matrimonial		
SOCIÉTÉ :	N° SIREN	Code activité
Forme et dénomination		
Adresse postale complète ou siège	25 Avenue de Breteville - 92200 NEUILLY SUR SEINE	
<b>DROITS SOCIAUX D'UNE ENTREPRISE INDIVIDUELLE CÉDÉE</b>		
Forme et désignation de la société ou de l'entreprise individuelle : SCI 25 B		
Siège de la société ou de l'entreprise individuelle : 25 AVENUE DE BRETTEVILLE - 92200 NEUILLY SUR SEINE		
N° SIREN du principal établissement :   8   9   9   5   9   5   0   3   7		
Société ou entreprise individuelle à prépondérance immobilière : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		Société immobilière transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Adresse de(s) immeuble(s) représentatif(s) de l'actif : 25 AVENUE DE BRETTEVILLE - 92200 NEUILLY SUR SEINE		Les participations cédées confèrent-elles au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
		Le cessionnaire a-t-il acquitté ou s'engage-t-il à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
		Précisez, le cas échéant, leur montant : .....
Nature des biens représentés par les droits sociaux cédés : parts sociales		
Nombre total de droits sociaux de la société : 200		Date de la réalisation définitive de l'apport de ces biens à la société :
Nombre et numéros des droits sociaux cédés : 99		
Motif d'exonération ou de non taxation de la plus-value (1) : Résidence principale		

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ			
Précédent propriétaire <sup>(1)</sup> :	Nom :		
	Adresse :		
Mutation :	Date (si le bien a été acquis à titre gratuit, date du décès) :		
	Nature :		
Prix d'acquisition <sup>(2)</sup> :	99	€	
BASE TAXABLE (cf. notice au verso, cadre 4)			MODALITÉ DE PAIEMENT
99	€ - 99	€ = 0	€
Prix + Charges ou valeur réelle	Abattement	Base nette taxable	
Certifié exact, à Neuilly....., le 06/10/2025			
Signature(s) du cédant et/ou du(des) cessionnaire(s) :			
			<input type="checkbox"/> Carte bancaire <input type="checkbox"/> Virement <input type="checkbox"/> Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public <input type="checkbox"/> Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1 000 €) <input type="checkbox"/> Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

*Antoine VOLFF-FERDINAND*

(1) Uniquement pour les sociétés à prépondérance immobilière (cf. notice au verso, cadre 4)

(2) Renseignements à fournir obligatoirement (CGI, Annexe II, art. 74 S.J.)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Déclaration n°	2025C4097
Valeur taxée	99 €
Taux de l'impôt	0,10%
Encaissement	
Droits	
Pénalités	25€
N°	
Date	13.11.2025

Service de Publicité Foncière et d'Enregistrement de NANTERRE  
 7 Boulevard des BOUVETS - CS 80 309 - 92 741 NANTERRE CEDEX  
 01.41.27.83.00  
 Publicité foncière : spf.nanterre@dgfip.finances.gouv.fr  
 Enregistrement : enr.nanterre@dgfip.finances.gouv.fr

## CESSION DE PARTS SOCIALES

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Christophe NOWAK**,  
demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 25 avenue de Bretteville,  
né à MONTEREAU FAULT YONNE (77) le 21 juin 1970,  
de nationalité française,  
Célibataire,

ci-après dénommé " *le CEDANT*",

**D'UNE PART,**

- **Monsieur Artyom VOLF-FERDMAN**  
Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 25 avenue de Bretteville,  
né à LENINGRAD (RUSSIE) le 1<sup>er</sup> décembre 1985,  
de nationalité française,  
Célibataire,

ci-après dénommée " *LE CESSIONNAIRE* ",

**D'AUTRE PART,**

### IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT:

Aux termes des statuts en date à Paris du 7 mai 2021, il existe une société civile immobilière dénommée SCI 25B, dont les principales caractéristiques sont les suivantes.



**Objet social :**

La société a pour objet

- la location de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propiété ou usufruit;
- l'acquisition et la gestion de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propiété ou usufruit;
- la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, la gestion par location ou autrement desdits biens acquis;
- Et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, de quelque nature que ce soit, se rapportant directement ou indirectement à cet objet social, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la Société.

**Siège social :**

Le siège social est fixé à Neuilly- Sur-Seine (92200) 25 avenue de Bretteville.

**Durée :**

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

**Capital social :**

Le capital social est fixé à 200 €, divisé en 200 parts sociales de 1 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et numérotées de 1 à 200.

Les parts sociales sont actuellement réparties comme suit entre les associés:

ASSOCIES	NOMBRE DE PARTS	N° DES PARTS
Monsieur Christophe NOWAK	99 parts	1 à 99
Monsieur Artyom VOLF-FERDMAN	99 parts	100 à 198
Monsieur Léonid FERDMAN	1 part	199
Madame Nadejda VOLF	1 part	200
<b>TOTAL DES PARTS</b>	<b>200 parts</b>	

**Gérance :**

La gérance de la société est assumée par Monsieur Christophe NOWAK.

**Exercice social :**

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

**Immatriculation au R.C.S. :**

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 899 595 037.

**Régime fiscal :** La société n'est pas soumise au régime fiscal de l'impôt sur les sociétés.



**CECI EXPOSE, IL EST PROCÉDE COMME SUIT A LA CESSION DE PARTS SOCIALES ET DU COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ, OBJETS DES PRESENTES.**

Par les présentes, Monsieur Christophe NOWAK cède et transporte, sous les garanties ordinaires et de droit,

à Monsieur Artyom VOLF-FERDMAN, qui accepte,

QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) parts sociales de 1 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, numérotées de 1 à 99, qu'il possède dans la SCI 25B, ainsi qu'il a été rappelé en l'exposé qui précède.

Cette cession de parts sociales inclut la totalité des parts sociales du cédant ainsi que le remboursement partiel du compte courant d'associé du Cédant.

Cette cession de parts sociales prendra son plein et entier effet à compter de ce jour, date à laquelle le Cessionnaire sera propriétaire desdites parts, en percevra les fruits et bénéficiera de tous les avantages y attachés.

A partir de cette date également, le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales cédées. Il aura seul le droit aux dividendes susceptibles d'être attribués auxdites parts au titre de l'exercice en cours et des exercices précédents.

Il est précisé qu'il n'a été délivré aucun titre représentatif des parts présentement cédées et que leur propriété résulte seulement des actes relatés dans l'exposé qui précède.

Le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance des statuts de la SCI 25B et des actes modificatifs qui ont suivi.

**PRIX**

La présente cession de parts est consentie et acceptée moyennant le prix global et forfaitaire de QUARANTE MILLE (40.000 €), se décomposant comme suit :

- 99 € correspondant au rachat de parts sociales à la valeur du nominal,
- 39 901 € correspondant au remboursement d'une partie du compte courant de Monsieur Christophe NOWAK, (le solde du compte courant d'associé de Monsieur Christophe NOWAK étant abandonné à la société).

lequel prix est réglé comme suit, par virement bancaire ou chèque bancaire :

- Le premier versement de vingt mille euros, a été versé le 26 août 2025, au moyen de fonds propres de Monsieur Artyom VOLF-FERDMAN pour le compte de la SCI 25B,
- Le solde, soit vingt mille euros, sera versé au plus tard le 12 octobre 2025, au moyen de fonds propres de Monsieur Artyom VOLF-FERDMAN, Dix-neuf mille neuf cent un euros pour le compte de la SCI 25B, et quatre-vingt-dix-neuf euros au titre du rachat des parts sociales, contre remise d'un écrit confirmant la réception des fonds.

**Clause résolutoire** : En cas de non-paiement du solde à la date prévue, la cession sera résolue de plein droit sur simple notification écrite du Cédant, l'acquéreur perdant le bénéfice de l'agrément et l'acompte versé restant acquis au Cédant à titre d'indemnité, sans préjudice de toute action en recouvrement.



## COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Le cédant est titulaire, dans les livres du Débiteur, d'une créance inscrite en compte courant au passif du bilan de la Société SCI 25B, d'un montant de CINQUANTE SEPT MILLE HUIT CENT TREIZE EURO ET SOIXANTE CENTIMES (57 813,60 €), dont le détail ci-après :

455110	C/C Christophe NOWAK au 31/12/2024		- 53 733,72
	Affectation du résultat	12 430,12	- 41 303,60
03-janv	Apport		1 850,00 - 43 153,60
04-févr	Apport		1 850,00 - 45 003,60
04-mars	Apport		1 850,00 - 46 853,60
02-avr	Apport		1 850,00 - 48 703,60
05-mai	Apport		1 850,00 - 50 553,60
26-mai	Apport		600,00 - 51 153,60
03-juin	Apport		2 450,00 - 53 603,60
02-juil	Apport		2 450,00 - 56 053,60
04-juil	Apport		800,00 - 56 853,60
12-août	Apport		790,00 - 57 643,60
28-août	Apport		170,00 - 57 813,60
455110	Solde C/C Christophe NOWAK au 30/09/2025		- 57 813,60

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2025, plus aucun mouvement ne doit être effectué au titre du compte courant d'associé de Monsieur Christophe NOWAK.

Compte tenu de la cession de l'intégralité de ces parts sociales, le cédant consent à la SCI 25B un abandon partiel de la créance qu'il détient contre elle, à concurrence d'un montant de DIX SEPT MILLE NEUF CENT DOUZE EURO ET SOIXANTE CENTIMES (17 912,60 €).

Conformément aux accords des Parties, le solde de la créance inscrite en compte courant d'associé, à savoir TRENTE NEUF MILLE NEUF CENT UN EUROS (39 901 €) est remboursé par virement bancaire selon modalités convenues entre les parties, lors de la promesse de cession du 8 août 2025 et reprises dans cet acte.

## DECLARATIONS DU CEDANT

Le Cédant déclare que:

- il est né et célibataire, comme indiqué en tête des présentes,
- il est de nationalité française,
- il est habituellement résident au sens de la réglementation des changes,
- il a la pleine capacité juridique d'aliéner,
- la SCI 25B a été régulièrement constituée et fonctionne conformément aux dispositions statutaires et légales,
- la SCI 25B n'est assujettie à aucune procédure de redressement ou de liquidation judiciaire,
- il est régulièrement propriétaire des parts cédées, lesquelles parts ont le caractère de biens propres, sont entièrement libérées, libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits des Cessionnaires.



### **SIGNIFICATION**

Conformément aux dispositions légales, le présent acte sera déposé en original au siège social de la société.

### **AGREMENT DE LA CESSION**

Conformément aux dispositions de l'article 11.2. des statuts, la présente cession a été agréée aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 6 octobre 2025.

### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

### **DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

Le Cédant déclare 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 150 A bis du Code Général des Impôts.

Il est également précisé :

- les titres cédés ont été souscrits lors de la constitution de la société au prix de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (99 €),
- les titres sont cédés à leur valeur nominale, soit UN EURO (1 €) la part, soit QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (99 €),
- La cession relève de la dispense de dépôt de déclaration 2048-M (article 150 VG-III) au titre que les titres de la société détenant uniquement l'habitation principale de l'associé cédant).

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs, sus-indiqués.

Fait à Paris, Le 06 octobre 2025, en quatre exemplaires, dont un pour l'enregistrement, un pour chacune des parties et un pour le dépôt au siège social.

### **Christophe NOWAK**

*(avec mention bon pour cession de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales)*

Bon pour cession de  
quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales



### **Artyom VOLF-FERDMAN**

*(avec mention bon pour acquisition de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales)*

bon pour acquisition de quatre-vingt-dix-neuf  
(99) parts sociales

