



CESSION DE PART SOCIALE DE LA SOCIETE 25 CANTE COUC

Société civile immobilière au capital de 1 000 €

Sise Centre d'Affaires Alta Rocca, 1120 Route de Gémeno

13400 AUBAGNE

Immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 988 172

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
MARSEILLE
Le 15/12/2025 Dossier 2025 00027729, référence 1314P61 2025 A 07768
Enregistrement : 72 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Soixante-douze Euros
Montant reçu : Soixante-douze Euros

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Serge MELNICZUK

demeurant 16, le Cante Coucou – 620, avenue François Billoux – 13600 LA CIOTAT,

né le 6 mai 1961 à PARIS (75),

marié sous le régime de la séparation de biens.

de première part ;

Monsieur Max MELNICZUK

demeurant 25, le Cante Coucou – 620, avenue François Billoux – 13600 LA CIOTAT,

né le 18 juin 1993 à LA CIOTAT (13),

célibataire non-pacsé,

de deuxième part ;

ci-après dénommés les « Cédants »

La société PILOTE SM

société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €,

sise Centre d'Affaires Alta Rocca – 1120, Route de Gémenos – 13400 AUBAGNE,

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 988 441 390,

représentée par son Président, Monsieur Serge MELNICZUK,

de troisième part ;



la société HOLDING MAX

société civile au capital de 1 000 €,

sise Centre d'Affaires Alta Rocca, 1120, route de Gémenos – 13400 AUBAGNE,

immatriculée au RCS de Marseille sous la référence 910 033 851,

représentée par la société PILOTE SM, Gérant, elle-même représentée par Monsieur Serge MELNICZUK, Président dûment habilité aux présentes,

de quatrième part ;

Ci-après dénommées les « Cessionnaires »

LESQUELS, PREALABLEMENT AUX PRESENTES, ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

I - La Société actuellement dénommée "25 CANTE COUCOU" a été constituée le 11 juin 2025, ci-après dénommée la "Société".

II - Cette Société présente à ce jour les caractéristiques essentielles suivantes :

Forme : SCI

Dénomination : 25 CANTE COUCOU

Siège social : 53 Rue Jean Mermoz – 13008 MARSEILLE

Durée : 99 ans

Objet principal de la Société : L'activité de gestion patrimoniale immobilière

Immatriculation : Immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 988 172 649,

Régime fiscal : IR

Règles de transmission des parts sociales : Conformément à l'article 21 des statuts de la société, la cession autrement qu'entre associés est soumise à la procédure d'agrément.

III - Le capital social s'élève à 1 000 €. Il est divisé en 1 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune. Les 100 parts sociales sont à ce jour attribuées comme suit :

- à Monsieur Serge MELNICZUK : 1 part sociale, numérotée 1,
- à Monsieur Max MELNICZUK : 949 parts sociales, numérotées 2 à 950,
- à la société HOLDING MAX : 50 parts sociales, numérotées de 951 à 1 000.

IV - La Société est administrée par Messieurs Serge et Max MELNICZUK, Cogérants.

V - Après relecture ce jour, en commun et à voix haute, et après modification en tant que de besoin, les soussignés déclarent :

- Que l'ensemble des dispositions qui figurent dans la présente convention reflète strictement leur commune intention, et qu'à défaut, ils refuseraient de le signer ;
- Que le rédacteur de l'acte leur a apporté toutes les explications qu'ils ont sollicitées ou dont



ils pensent avoir eu besoin pour se sentir parfaitement éclairés sur les conséquences et la portée juridiques du présent acte ;

- Qu'ils sont parfaitement conscients que la présente convention de cession est un contrat qui les engage fermement et irrévocablement les uns envers les autres et devient, par l'effet des articles 1103, 1104 et 1193 du code civil¹, la loi des parties signataires ;
- Que l'ensemble des dispositions incluses dans la présente forme une convention unique indivisible et indissociable et à ce titre, insusceptible d'exécution partielle.

Les parties précisent que, lorsqu'un terme, mot ou groupe lexical est défini dans le corps de la présente convention et identifié par une majuscule en début de chaque mot, la définition donnée à ce terme est valable pour chaque occurrence de ce même terme, mot ou groupe lexical dans l'ensemble de l'acte.

Les parties précisent encore que pour les besoins des présentes, les mots Cédant et Cessionnaire seront utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, indifféremment du nombre effectif de parties, visées aux soussignés. A défaut de précision contraire, ou d'identification nominative des personnes concernées, l'emploi des termes Cédant et Cessionnaire, même au singulier, renvoie à l'ensemble des parties.

CECI EXPOSE, LES SOUSSIGNES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PARTS SOCIALES CEDEES

Par les présentes, les Cédants cèdent et transportent, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, la pleine propriété de 950 parts sociales au profit des Cessionnaires qui acceptent, dans les proportions suivantes :

- Monsieur Serge MELNICZUK cède la part sociale numérotée 1 qu'il détient au profit de la société PILOTE SM,
- Monsieur Max MELNICZUK cède les 949 parts sociales numérotées 2 à 950 qu'il détient au profit de la société HOLDING MAX.

A ce jour, la Société n'est frappée d'aucune interdiction ou restriction concernant la réalisation de son objet social.

A ce jour, la Société n'est frappée d'aucune procédure, civile, commerciale ou autre pouvant entraîner une interdiction ou une restriction à la cession du contrôle direct ou indirect des parts sociales composant son capital social.

Chacun des Cédants déclare que les parts sociales qu'il vend ne font l'objet d'aucun démembrement, droit réel ou sûreté de quelque nature que ce soit au profit de quiconque, et qu'il en a seul la pleine et entière disposition.

ARTICLE 2. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

¹ Code civil, article 1103 : "Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits." Article 1104 : "Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi." Article 1193 : "Les contrats ne peuvent être modifiés ou révoqués que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise."



Chacun des Cessionnaires deviendra propriétaire des parts sociales cédées et en aura la pleine jouissance à compter de ce jour.

Ils en auront seuls la jouissance par la perception de tous dividendes et autres produits revenant aux parts dont y compris ceux susceptibles d'être versés au titre des résultats de l'exercice social en cours.

ARTICLE 3. CONDITIONS GENERALES

Les Cessionnaires seront subrogés dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales cédées.

ARTICLE 4. PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix unitaire, forfaitaire et définitif d'UN EURO (1 €) pour chaque part sociale cédée, ainsi :

- Monsieur Serge MELNICZUK cède sa part sociale au profit de la société PILOTE SM au prix de 1 €,
- Monsieur Max MELNICZUK cède ses 949 parts sociales au profit de la société HOLDING MAX au profit de 949 €.

Ce prix est payé par virements bancaires.

ARTICLE 5. ORIGINE DE PROPRIETE

Chacun des Cédant est propriétaire des parts sociales cédées pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

ARTICLE 6. AGREMENT

En vertu des dispositions statutaires rappelées en l'exposé qui précède, la présente cession des parts sociales exige, pour sa réalisation, l'agrément du premier gérant.

Aux termes du procès-verbal des décisions unanimes des associés en date de ce jour, la présente cession a été autorisée.

ARTICLE 7. AFFIRMATION DE SINCERITE

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 des sanctions encourues en cas d'insuffisance ou de dissimulation du prix, ou d'inexactitude de cette affirmation de sincérité.

ARTICLE 8. DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Les parties déclarent que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code Général des Impôts et qu'elle n'entraîne pas dissolution de la Société.

La Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.



Compte tenu des prix de cessions, conformément aux dispositions de l'article 674 du CGI, il sera perçu les droits d'enregistrement suivants :

- 25 € pour la cession de la part sociale de Monsieur Serge MELNICZUK,
- 47 € pour la cession des parts sociales de Monsieur Max MELNICZUK.

Les Parties déclarent en outre :

- Que la société dont les parts sont cédées n'est pas une société immobilière d'attribution "transparente" mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- Que les participations cédées ne confèrent pas au Cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;
- Que le Cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou n'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du Cédant par cette personne morale.

ARTICLE 9. FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

La présente cession sera signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil ou par transfert sur les registres de la Société.

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

ARTICLE 10. FRAIS

Les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par :

- Le Cessionnaire pour les frais et droits se rattachant à la cession qui lui est consentie,
- La Société, pour les frais afférents aux modifications statutaires.

ARTICLE 11. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les Parties élisent domicile en leur siège social et domicile figurant en tête des présentes.

ARTICLE 12. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties reconnaissent que :

- Le présent acte est conclu sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre chaque signature avec le contrat auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;
- Le présent acte a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;
- L'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque l'acte signé électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code



civil, et que (ii) ce procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

Le 05/12/2025

Monsieur Serge MELNICZUK

pour HOLDING MAX

Serge MELNICZUK

✓ Certifié par  yousign

pour lui-même

Serge MELNICZUK

✓ Certifié par  yousign

pour PILOTE SM

Serge MELNICZUK

✓ Certifié par  yousign

Monsieur Max MELNICZUK

Max MELNICZUK

✓ Certifié par  yousign