

5 DIAMANTS

Société Civile Immobilière

Capital social : 1 000 euros

Siège social : 145 avenue Marguerite Renaudin – 92140 Clamart

988 042 214 RCS Nanterre

(Ci-après la « **Société** »)

CONTRAT DE CESSION D'UNE PART SOCIALE

I. Les soussignées :

La société dénommée **DALAT**, société civile immobilière au capital de 2 000 euros, dont le siège social se situe 4 rue du Général de Larminat – 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du greffe du tribunal des activités économiques de Paris sous le numéro 910 391 960, représentée par son Gérant, Monsieur Antoine LATIFY BABANARI, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée la société « **DALAT** » ou le « **Cédant** »,

D'une part,

Et :

Madame **Elise, Chirine LATIFY BABANARI**, née le 6 novembre 1979 à Les Lilas (93), de nationalité française, demeurant 145 avenue Marguerite Renaudin – 92140 Clamart, liée par un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens,

Ci-après dénommée Madame « **Elise LATIFY BABANARI** » ou le « **Cessionnaire** »,

D'autre part,

Le Cédant et le Cessionnaire pourront être désignés ci-après collectivement les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** »

II. Ont préalablement à la cession de la part sociale de la Société 5 DIAMANTS, objet des présentes, exposé ce qui suit :

1. Constitution :

Suivant acte sous signature privée en date à Clamart du 12 juin 2025, il existe une société civile immobilière dénommée 5 DIAMANTS, au capital de 1 000 euros, divisé en mille (1 000) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, dont le siège est fixé 145 avenue Marguerite Renaudin – 92140 Clamart, (ci-après désignée la « **Société** »).

2. Objet social :

La Société a pour objet principal :

- L'acquisition, l'exploitation (location, sous location...), la mise en valeur de biens immobiliers, et éventuellement leur aliénation ;
- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

Paraphes :

E.L. A.L.

3. Capital social

A ce jour, le capital et les droits de vote de la Société sont détenus de la manière suivante :

- La société **ELH**, propriétaire de huit cents (800) parts sociales, portant les numéro 1 à 800, représentant quatre-vingts pourcent (80 %) du capital et des droits de vote ; et
- La société **DALAT**, propriétaire de deux cents (200) parts sociales, portant les numéros 801 à 1 000, représentant vingt pourcent (20 %) du capital et des droits de vote.

Postérieurement à la présente cession d'une (1) part sociale, ainsi qu'à la cession concomitante par la société **DALAT** de cent quatre-vingt-dix-neuf (199) parts sociales de la Société au profit de la société **ELH**, le capital et les droits de vote de la Société seront répartis comme suit :

- La société **ELH**, propriétaire de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (999) parts sociales, numérotées de 1 à 999, représentant quatre-vingt-dix-neuf virgule neuf pourcent (99,9 %) du capital et des droits de vote ; et
- Madame **Elise LATIFY BABANARI**, propriétaire d'une (1) part sociale, portant le numéro 1 000, représentant zéro virgule un pourcent (0,1 %) du capital et des droits de vote.

4. Participation du Cédant

Le Cédant possède la pleine propriété de deux cents (200) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale pour l'avoir obtenue en rémunération de son apport lors de la constitution de la Société.

Les Parties se sont rapprochées et le Cessionnaire a accepté de racheter la part sociale portant le numéro 1 000 de la Société dont le Cédant est propriétaire en pleine propriété.

5. Agrément du Cessionnaire

Conformément à l'article 13 des statuts de la Société, la présente cession a été autorisée et le Cessionnaire a été agréé en qualité d'associé de la Société aux termes d'un acte constatant les décisions unanimes des associées en date du 17 septembre 2025.

7. Evaluation du prix de cession

Les Parties conviennent d'un commun accord que le prix d'une part sociale de la Société est d'un euro (1 €), prix équivalent à leur valeur nominale.

Aussi, les Parties ont rédigé ensemble le présent acte pour formaliser les conditions et modalités de réalisation de cette cession.

III. Ceci exposé, ils ont convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - CESSION D'UNE PART SOCIALE

Par les présentes, le Cédant cède au Cessionnaire la pleine propriété d'une (1) part sociale, portant le numéro 1 000, sous les garanties ordinaires de fait et de droit qui l'accepte (ci-après la : « **Cession** »).

Le Cédant déclare qu'il est pleinement propriétaire de la part sociale, objet de la Cession, qu'il en a la libre disponibilité et que celle-ci n'est grevée d'aucune sûreté ou d'aucune restriction quelconque à sa libre négociabilité.

Les Parties fixent à compter de ce jour la date de prise d'effet du transfert de propriété de la part sociale cédée.

Le Cessionnaire sera propriétaire de la part sociale cédée et en aura la jouissance à compter de la signature des présentes.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit aux dividendes qui seront éventuellement distribués au titre des résultats de l'exercice en cours.

ARTICLE 2 PRIX

La présente Cession est consentie et acceptée moyennant le prix global et définitif s'élevant à la somme **d'un euro (1 €)**, soit **un euro (1 €)** pour une part sociale.

En paiement du prix, le Cessionnaire verse entre les mains du Cédant, simultanément à la signature des présentes, la somme d'un euro (1 €), ce dont le Cédant lui donne bonne et valable quittance, sous réserve de bon encaissement.

ARTICLE 3 DÉCLARATIONS DES PARTIES

3-1 - Déclarations et garanties du Cédant

Le Cédant déclare et garantit :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur ;
- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements ;
- qu'il a la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites ;
- qu'il est seul et légalement propriétaire de toutes la part sociale cédée, que ladite part sociale cédée est libre de toutes sûretés et droits des tiers, qu'elle a été valablement émise et est entièrement libérée ;
- qu'il a la qualité de résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

Paraphes :

E.L. A.L.

- que la signature du présent acte de Cession et son exécution ne constituent pas une violation d'une quelconque obligation contractuelle le concernant, d'une décision de justice ou d'un tribunal arbitral ou d'une décision d'une autorité ou personne publique ;
- que le transfert, objet des présentes, ne peut faire l'objet d'une quelconque contestation d'un quelconque tiers, sur quelque fondement que ce soit.

3-2 - Déclarations et garanties du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare et garantit :

- qu'il a la pleine capacité juridique pour réaliser cette acquisition et en payer le prix ;
- qu'il a la qualité de résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure de surendettement des particuliers.

ARTICLE 4 - 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 par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 5 - FRAIS ET DROITS

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Cédant atteste que la part sociale cédée a été créée en vue de rémunérer les apports effectués à la Société.

Il déclare, en outre, 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 de dissolution de la Société.

Le présent acte sera enregistré dans le mois de sa conclusion à la recette des impôts compétente. En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le Cédant déclare :

- que la part sociale cédée n'entre pas dans le champ d'application de l'article 727 du code général des impôts ; et
- que les droits applicables sur le prix de la présente Cession sont ceux définis à l'article 726, I, 1 bis° du code général des impôts.

L'assiette des droits de mutation est d'un euro (1 €).

Conformément au 2° bis de l'article 726 du code général des impôts, la Cession objet des présentes portant sur une part sociale d'une société civile immobilière à prépondérance immobilière, est assujettie au droit d'enregistrement de 5 %.

Paraphes :

E.L. A.L.

ARTICLE 6 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège social ou domicile respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 7 - DROIT APPLICABLE – LITIGES

La présente convention est régie et sera interprétée conformément au droit français.

Tout litige relatif à son interprétation, son exécution ou sa rupture fera préalablement l'objet d'une tentative de résolution à l'amiable.

En cas de désaccord persistant, les différends seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de Paris.

ARTICLE 8 – 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.

Imposition de la plus-value :

Le Cédant déclare avoir été averti par le rédacteur des présentes des éventuelles plus-values exigibles au titre de la présente cession et de son obligation, de déclarer la plus-value éventuelle qu'il pourrait avoir réalisé à l'occasion de la présente cession, sauf à faire valoir un cas d'exonération prévu par la loi.

ARTICLE 9 – ORIGINAUX, SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte est signé par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique mis en œuvre par un prestataire tiers, YouSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le présent acte est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par YouSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Paraphes :

E.L. A.L.

Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique des présentes en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique et/ou la manifestation de leur volonté de contracter le présent acte à ce titre. L'acte sera signé par signature électronique aux pages de signature.

Fait à Clamart,
Le 18 septembre 2025,

La société DALAT* Représentée par Monsieur Antoine LATIFY BABANARI, en sa qualité de Gérant <i>Le cédant</i>	Madame Elise LATIFY BABANARI** <i>Le cessionnaire</i>
Bon pour cession d'une part sociale <i>Antoine LATIFY BABANARI</i> ✓ Certified by yousign	Bon pour acquisition d'une part sociale <i>Elise LATIFY BABANARI</i> ✓ Certified by yousign

- * signature précédée de la mention « Bon pour cession d'une part sociale »
** signature précédée de la mention « Bon pour acquisition d'une part sociale »

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
VANVES
Le 26/09/2025 Dossier 2025 00048419, référence 9224P02 2025 A 03563
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT DE
58, BOULEVARD DU LYCEE
92175 VANVES CEDEX
Téléphone : 01 41 09 31 11
enr.vanves@dgfip.finances.gouv.fr