
ACTE DE CESSION D'UNE PART SOCIALE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Avi MARCIANO, né le 27 août 1971 à HAIFA (Israël), de nationalité française, demeurant 60 avenue Foch 75116 PARIS, marié avec Madame Yaëlle MARCIANO née DJEBALI sous le régime de la séparation de biens,

Ci-après dénommé "le Cédant",
D'une part,

ET

La société SCI MARYBAS, Société Civile Immobilière au capital de 1 800 euros, ayant son siège social 60 avenue Foch 75116 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 389 521 816 RCS PARIS,
Représentée par Monsieur Avi MARCIANO, en qualité de Gérant,

Ci-après dénommé "le Cessionnaire",
D'autre part,

Pour les besoins des présentes, le Cédant et la Cessionnaire soussignés seront dénommés collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Suivant acte sous signature privée en date PARIS du 21 novembre 2007, enregistré le 27 novembre 2007 au Service des Impôts de PARIS 16^{ème}, bordereau 2007/1 407 case 32, il existe une société civile dénommée FONCIERE AM, au capital de 138 300 euros, divisé en 13 930 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 17 rue de la Trémoille, 75008 PARIS, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 501 343 289 RCS PARIS pour une durée de 99 ans.

La société FONCIERE AM a pour objet principal La propriété, la mise en valeur et la gestion de tout bien ou droit immobilier.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Avi MARCIANO.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit :

Monsieur Avi MARCIANO,

Treize mille huit cent trente parts sociales en pleine propriété, ci
Numérotées de 1 à 13 830, ci

13 830 parts

AM
AM

Le Cédant possède dans cette Société 13 830 parts sociales de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 13 830.

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 SUIVIT :

Article 1 - Cession de part

Par les présentes, Monsieur Avi MARCIANO cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société SCI MARYBAS qui accepte, une part sociale de 10 euros, portant le numéro 1 sur les 13 830 parts sociales lui appartenant dans la Société.

Article 2 - Propriété - Jouissance

La société SCI MARYBAS 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.

Le Cessionnaire aura seul droit aux 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 de **DIX EUROS (10€)**.

Lequel prix a été payé comptant par le Cessionnaire au Cédant. Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire.

Article 5 - Agrément de la cession

Monsieur Avi MARCIANO, seul associé de la Société FONCIERE AM, consent expressément à la présente cession au profit de la société MARYBAS.

Article 6 - Droit de préemption

La présente cession de part sociale ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme.

En effet, la présente cession ne porte pas sur plus de la moitié des parts sociales composant le capital de la Société.

Article 7 - 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 FONCIERE AM 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 8 - Origine de propriété de la part sociale

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.

La part présentement cédée ne dépendant pas de la communauté de biens existant entre le Cédant et son conjoint, l'intervention de ce dernier n'est pas nécessaire.

Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement

Le Cédant déclare que la société FONCIERE AM 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 sis 146, Avenue de Malakoff 75775 PARIS CEDEX 16 ;
- que le prix d'acquisition étant égal au prix de cession, aucune plus-value n'est constatée,

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.

Assiette des droits :	10 €
Les droits d'enregistrement s'élèvent en conséquence au droit fixe de :	25 €

Le cédant déclare en vertu de l'article 726, III, B du Code général des impôts :

- que la société dont la part est cédée n'est pas une société immobilière d'attribution « transparente » mentionnée à l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- que la participation cédée ne confère 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 ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale.

Ainsi aucune déclaration supplémentaire ne sera nécessaire.

Article 10 - 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 11 - 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 12 - Frais

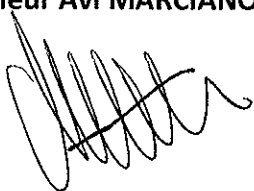
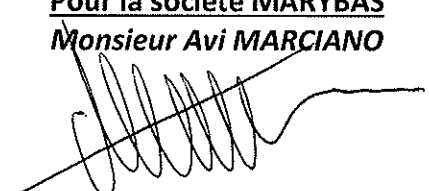
Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

Article 13 - 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 le 3 décembre 2025

Monsieur Avi MARCIANO 	<u>Pour la société MARYBAS</u> Monsieur Avi MARCIANO 
---	---

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-SULPICE
Le 17/12/2025 Dossier 2026 00007025, référence 7584P61 2025 A 08692
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

