RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Docusign Envelope ID: 17EB490B-9E9D-4BF9-A9CD-928F58D2914C

ACTE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE SCI 11 RDT

ENTRE

Monsieur Farzam AFSHAR

Madame Michele Rei AFSHAR

En qualité de Cédants, d'une part

ET

Monsieur George Salvatore CARAMANNA

Madame Janet Lynn GOULD

En qualité de Cessionnaires, d'autre part

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES
RECETTE DES NON RESIDENTS
Le 18/08/2025 Dossier 2025 00026635, référence B314A05 2
Enregistrement : 50 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Cinquante Euros
Montant reçu : Cinquante Euros

[redacted]

Docusign Envelope ID: 17EB490B-9E9D-4BF9-A9CD-928F58D2914C

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Farzam AFSHAR**, né le [redacted] demeurant [redacted] Madame Michele Rei AFSHAR aux termes d'un contrat de mariage conclu en droit américain,

- **Madame Michele Rei AFSHAR**, n[redacted] demeurant [redacted] avec Monsieur Farzam AFSHAR aux termes d'un contrat de mariage conclu en droit américain,

ci-après désignés les « **Cédants** »,

D'UNE PART

ET

- **Monsieur George Salvatore CARAMANNA**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant 13430 N. 80th Place Scottsdale, Arizona USA 85620 (Etats-U[redacted] avec Madame Janet Lynn GOULD aux termes d'un contrat de mariage conclu en droit américain,

- **Madame Janet Lynn GOULD**, né[redacted] nationalité [redacted] demeurant [redacted] avec Monsieur George Salvatore CARAMANNA aux termes d'un contrat de mariage conclu en droit américain,

ci-après désignés les « **Cessionnaires** »,

D'AUTRE PART

Les Cessionnaires et les Cédants sont ci-après désignés collectivement les « **Parties** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

(A) La société civile immobilière 11 RDT a été immatriculée le 23 novembre 2022 auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 921 644 829.

(B) Les Parties souhaitent détenir des participations égalitaires au capital de la SCI 11 RDT.

(C) A cette fin, les Cédants souhaitent céder chacun un total de 44 853 parts sociales de la SCI 11 RDT aux Cessionnaires et les Cessionnaires souhaitent acquérir individuellement auprès des Cédants 44 853 parts sociales de la SCI 11 RDT (les « **Parts Sociales** »), selon les termes et conditions prévues ci-dessous.

(D) Il est précisé que :

- la SCI 11 RDT n'est pas une société immobilière de copropriété transparente au sens de l'article 1655 *ter* du Code général des impôts ;

- les participations cédées ne confèrent pas aux Cessionnaires le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts ; et

- les Cessionnaires n'acquittent pas et ne s'engagent pas à acquitter des dettes contractées par la SCI 11 RDT auprès des Cédants.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1
CESSIONS ET ACQUISITIONS DES PARTS SOCIALES

Les Cédants cèdent et les Cessionnaires acquièrent les Parts Sociales selon les termes suivants, en date de ce jour (la « **Date de Réalisation** »), accompagnée de l'ensemble des droits y afférents, actuels ou futurs :

Cédant	Cessionnaire	Nombre de parts	Numéro parts cédées
Farzam AFSHAR	Janet Lynn GOULD	44 853	Parts numérotées 250.001 à 294.853
Michele Rei AFSHAR	George Salvatore CARAMANNA	44 853	Parts numérotées 500.001 à 544.854

A cet effet, les Cédants mettent et subrogent les Cessionnaires à compter de la Date de Réalisation, dans tous leurs droits et actions résultant de la propriété des Parts Sociales. En particulier, les Cessionnaires auront seuls le droit à tous les dividendes ou distributions afférents aux Parts Sociales qui viendraient à être distribuées à compter de la date des présentes, qu'ils proviennent des résultats de l'exercice en cours ou antérieur à cet exercice.

Il est précisé que les statuts actuels de la SCI 11 RDT (ne tenant pas compte des cessions objets des présentes) comportent une erreur de plume à l'article 7 – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES, s'agissant de la numérotation des parts sociales détenues par Monsieur George Salvatore CARAMANNA et Madame Michele Rei AFSHAR. Avant les cessions des Parts Sociales visées par le présent acte, la répartition correcte des parts sociales détenues par ces deux associés est la suivante :

- Monsieur George Salvatore CARAMANNA détient les parts numérotées 294.854 à 500.000 ;

- Madame Michele Rei AFSHAR détient les parts numérotées 500.001 à 794.853.

ARTICLE 2
CESSIONS ET ACQUISITIONS DES PARTS SOCIALES

Les présentes cessions des Parts Sociales sont consenties et acceptées moyennant un prix unitaire par part sociale cédée d'un centime d'euros (0,01 €), équivalant à la valeur nominale des Parts Sociales. Ce prix de cession correspond à la valeur vénale unitaire des Parts Sociales, attestée par le gérant de la SCI 11 RDT (**annexe n° 1**).

Docusign Envelope ID: 17EB490B-9E9D-4BF9-A9CD-928F58D2914C

Le prix de cession total par Cessionnaire s'établit donc à quatre cent quarante-neuf euros (449 €) :

Cédant	Cessionnaire	Nombre de parts	Prix de cession
Farzam AFSHAR	Janet Lynn GOULD	44 853	449 €
Michele Rei AFSHAR	George Salvatore CARAMANNA	44 853	449 €

Ces sommes sont payées ce jour par les Cessionnaires par virement bancaire sur le compte en banque des Cédants qui leur en donne bonne et valable quittance.

ARTICLE 3
RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION

Après avoir pris acte des dispositions de l'article 13.2. des statuts de la SCI 11 RDT qui institue un droit de préemption au bénéfice des associés en cas de cession de parts, y compris entre associés, les Cédants et Cessionnaires représentant la totalité des associés de la SCI 11 RDT déclarent qu'ils renoncent expressément à faire valoir leur droit de préemption pour les besoins des cessions visées dans le présent acte.

ARTICLE 4
DECLARATIONS ET GARANTIES DES CEDANTS

Les Cédants font les déclarations et garanties suivantes :

1. Les Cédants ont la pleine capacité de disposer des Parts Sociales faisant l'objet des Cessions.

2. Les Cédants sont les propriétaires légitimes des Parts Sociales, lesquelles sont libres de toute sûreté et de tout droit de tiers.

3. Les Cédants reconnaissent et déclarent en particulier que la validité des cessions n'est pas conditionnée à l'accord de leur conjoint ou à une autre formalité selon les dispositions du droit américain.

ARTICLE 5
LOI APPLICABLE ET COMPETENCE

Le présent contrat sera soumis exclusivement et interprété conformément au droit français.

Tout litige relatif au contrat, à son interprétation ou à son exécution (y compris sans que cela soit limitatif, sa validité, son exécution ou son interprétation) auquel il n'est pas mis fin par accord commun des Parties, sera soumis aux juridictions françaises compétentes.

Docusign Envelope ID: 17EB490B-9E9D-4BF9-A9CD-928F58D2914C

ARTICLE 6
NOTIFICATION – DEPOT

Les présentes cessions des Parts Sociales visées seront rendues opposables à SCI 11 RDT par la réalisation des formalités prévues à l'article 1690 du Code Civil.

Elles seront opposables aux tiers après accomplissement des formalités et après dépôt d'un original des statuts modifiés à la suite des présentes cessions au greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

ARTICLE 7
DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

En vue de la formalité de l'enregistrement, les Cédants et Cessionnaires déclarent que la SCI 11 RDT est soumise à l'impôt sur le revenu et est à prépondérance immobilière.

En conséquence, en application de l'article 726 du CGI, un droit d'enregistrement sur les cessions des Parts Sociales est dû au taux de 5 % assis sur le prix de cession (avec un minimum de perception de 25 euros). Les droits d'enregistrement applicables au transfert des Parts Sociales seront supportés par les Cessionnaires, ce qu'ils acceptent et reconnaissent expressément.

ARTICLE 8
POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes en vue d'effectuer toute formalité de publicité qu'il y aura lieu.

ARTICLE 9
SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent contrat est conclu et signé en signature avancée sous forme électronique au moyen de la solution développée par la société DocuSign et conformément aux dispositions des articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil et aux dispositions du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017.

Le présent contrat n'est valablement conclu entre les Parties que s'il est signé par toutes les parties comparantes et est daté du jour de la dernière signature apposée. Chacune des Parties conservera un exemplaire du Contrat sur un support durable garantissant l'intégrité du Contrat.

Les Parties reconnaissent au présent Contrat signé sous forme électronique la qualité de document original et l'admettent à titre de preuve de leurs obligations contractuelles au titre dudit Contrat au même titre qu'un document sur support papier signé de leur main. En conséquence, si une Partie devait contester sa signature sur le présent Contrat alors la charge de la preuve pèserait sur ladite Partie.

Le 11/08/2025

LES CEDANTS

DocuSigned by:
FARZAM AFSHAR
A2494E5FA7854B6...

Farzam AFSHAR

Signed by:
37455EBA263A4E9...

Michele Rei AFSHAR

LES CESSIONNAIRES

DocuSigned by:
[redacted]

George Salvatore CARAMANNA

Signed by:
Janet Lynn GOULD
B04107788F894C8...

Janet Lynn GOULD

Docusign Envelope ID: 17EB490B-9E9D-4BF9-A9CD-928F58D2914C

Annexe 1 – Attestation gérant SCI 11 RDT

Docusign Envelope ID: 17EB490B-9E9D-4BF9-A9CD-928F58D2914C

11 RDT
Société civile immobilière
au capital de 10 000 euros
11, rue de Tretaigne 75018 Paris
921 644 829 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

ATTESTATION DU GERANT DE LA SOCIETE

Je, soussigné, George Salvatore Caramanna, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] atteste en qualité de gérant de la Société des éléments suivants :

- la situation réelle évaluée en date de ce jour des actifs et passifs de la Société est conforme à celle qui est présentée en annexe, établie par mes soins. En particulier, la Société ne détient pas d'autre actif ou d'autre passif et les montants indiqués correspondent à la valeur réelle en date de ce jour des actifs et passifs ;

- la valeur vénale unitaire des parts sociales de la Société peut donc être évaluée à la valeur nominale de 0,01 euros par part sociale, soit une valeur totale de 10 000 euros pour 100% du capital de la Société ;

- le prix de cession des parts sociales de la Société cédées en date de ce jour peut donc être fixé sur la base de ces éléments.

Signature électronique via DocuSign.

En date du 11/08/2025

George Salvatore Caramanna

[redacted]

Gérant de la SCI 11 RDT

Docusign Envelope ID: 17EB490B-9E9D-4BF9-A9CD-928F58D2914C

11 RDT
Société civile immobilière
au capital de 10 000 euros
11, rue de Tretaigne 75018 Paris
921 644 829 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

Annexe – Situation réelle en date de ce jour des actifs et passifs de la Société

SCI 11 RDT **Situation des actifs et passifs** **(Euros)**	**Date** 11/08/2025
Actifs	
Immobilier (valeur réévaluée) et frais d'acquisition	1 338 725 €
Trésorerie	- €
Total des actifs	**1 338 725 €**
Passifs	
Capitaux propres	
Farzam AFSHAR	2 949 €
George Salvatore CARAMANNA	2 051 €
Michele Rei AFSHAR	2 949 €
Janet Lynn GOULD	2 051 €
Total des capitaux propres	***10 000 €***
Compte courant d'associés - époux AFSHAR	783 557 €
Compte courant d'associés - G. Caramanna / J. Gould	545 168 €
Total du passif	***1 328 725 €***
Total du passif et capitaux propres	**1 338 725 €**