

# ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
ANNEXY  
Le 29/08/2025 Dossier 2025 00041244, référence 7404P01 2025 A 02829  
Fairegissement : 3700 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Trois mille sept cents Euros  
Montant reçu : Trois mille sept cents Euros

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Philippe Misteli, né le 13/04/1955 à La Haye (PAYS-BAS), de nationalité française, demeurant 23 Rue Raynouard 75016 Paris, divorcé,

Ci-après

Marie-MAGNONI  
Contrôleuse des Finances publique

ET

SCI GRIZZLY SCI, ayant son siège social au 4020 ROUTE DE SAINT-NICOLAS 74. GERVAIS-LES-BAINS, au capital de 42685.72 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de annecy sous le numéro 382621902 et représentée par alicia penz, en sa qualité de Gérant,

Ci-après le « **Cessionnaire** »,  
D'autre part,

Ci-après individuellement la « **Partie** » et collectivement les « **Parties** »,

## IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Aux termes des statuts en date du 23/11/2022, les « **Statuts** », à PARIS, il a été créée une société civile immobilière 1051 PARTNERS au capital de 1500 euros ayant son siège social au 23 RUE RAYNOUARD 75016 PARIS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de paris sous le numéro 829965086, la « **Société** ».

Le capital social de la Société est divisé en cent cinquante (150) parts sociales et réparti comme suit :

- Monsieur Philippe Misteli, né le 13/04/1955 à La Haye (PAYS-BAS), de nationalité française, demeurant 23 Rue Raynouard 75016 Paris, titulaire de 75 parts sociales en pleine propriété
- 1050 PARTNERS SASU, ayant son siège social au 23 RUE RAYNOUARD 75016 PARIS, au capital de 1050 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de paris sous le numéro 807558945 et représentée par Philippe Misteli, en sa qualité de Président, titulaire de 1 parts sociales en pleine propriété
- Monsieur Pei yi chang, né le 14/02/1975 à yongjia (CHINE), de nationalité française, demeurant 14 Place Etienne Pernet 75015 Paris, titulaire de 19 parts sociales en pleine propriété
- LE NID DU PHENIX SAS, ayant son siège social au 5 RUE DE L'ODEON 75006 PARIS, au capital de 2000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de paris sous

le numéro 834458143 et représentée par Pei yi chang, en sa qualité de Président, titulaire de 37 parts sociales en pleine propriété

- SOUS LA BRISE SARL, ayant son siège social au 125 BOULEVARD DE GRENELLE 75015 PARIS, au capital de 2000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de paris sous le numéro 834120123 et représentée par Megumi Sawada, en sa qualité de Gérant, titulaire de 18 parts sociales en pleine propriété

Le dernier exercice social de la Société a été clos le 31/12/2023. Les comptes annuels afférents à ce dernier exercice social clos ont été certifiés et approuvés par décision collective des Associés en date du 28/06/2024

Par les présentes, ci-après l' « **Acte** », les Parties souhaitent définir les termes et conditions applicables à la cession des soixante-quinze (75) parts sociales de la Société détenues par le Cédant, ci-après les « **Parts sociales** ».

### **Article 1 - Objet de l'Acte**

Le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, au Cessionnaire, qui accepte, la pleine propriété des Parts sociales, ci-après la « **Cession** ».

### **Article 1 bis - Propriété des Parts sociales**

Les Parts sociales constituent un bien propre du Cédant, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport effectué lors de la constitution de la Société.

### **Article 2 - Transfert de propriété - Jouissance**

Le Cessionnaire sera propriétaire des Parts sociales et en aura la jouissance à compter du 21/07/2025, ci-après la « **Date de Cession** ».

Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Parts sociales à compter de la Date de Cession.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à tous les dividendes qui seront mis en distribution sur les Parts sociales à compter de la Date de Cession.

### **Article 3 - Stipulations financières**

#### **3.1 Prix**

La Cession est consentie et acceptée moyennant le prix de soixante-quatorze mille treize virgule quinze mille sept cent quatre-vingt-neuf (74013,15789) euros pour les Parts sociales, soit neuf cent quatre-vingt-six virgule quatre-vingt-quatre (986,84) euros par part sociale, ci-après le « **Prix** ».

#### **3.2 Modalités de paiement**

Le Prix est payé comptant à la Date de Cession au moyen de la remise par le Cessionnaire au Cédant d'un virement bancaire. Le Cédant lui en donne bonne et valable quittance.

### **3.3 Affirmation de sincérité**

Les Parties affirment, en application de l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que l'Acte exprime l'intégralité du Prix.

## **Article 4 - Conditions de réalisation de la Cession**

Conformément à l'Article 12 des Statuts, le 21/07/2025, les Associés ont autorisé la Cession, agréé le Cessionnaire en qualité de nouvel associé, et autorisé la modification des statuts en substituant le Cessionnaire au Cédant, dans les limites des présentes, sous condition suspensive de la réalisation de la Cession et de la signification de la Cession à la Société dans les conditions définies ci-après au sein de l'Article "Formalités de publicité".

## **Article 5 - Déclarations réciproques**

### **5.1 Déclarations du Cédant**

Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des Parts sociales, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que les Parts sociales sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement,
- qu'il n'a consenti à qui que ce soit d'autre que le Cessionnaire, ni promesse de vente, ni priorité d'achat, ni nantissement ou droit réel sur les Parts sociales dont il certifie pouvoir librement disposer,
- et que la Société n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

### **5.2 Déclarations réciproques du Cédant et du Cessionnaire**

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent, chacun pour ce qui le concerne :

- qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites,
- qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure collective ni n'est susceptible de l'être en raison de sa profession ou fonction, ni n'est en état de cessation des paiements ou déconfiture ;
- qu'il est résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

## **Article 6 - Remise des pièces**

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- (i) un exemplaire des Statuts, dont il avait déjà eu connaissance, à jour et certifié conforme par la Gérance et
- (ii) un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la Société 1051 PARTNERS dont les Parts Sociales sont cédées.

## **Article 7 - Formalités de publicité - Enregistrement**

### **7.1 Formalités de publicité**

La Cession sera signifiée à la Société conformément aux dispositions de l'Article 1690 du Code civil.

La Gérance de la Société se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité.

### **7.2 Enregistrement**

L'enregistrement des présentes sera effectué dans un délai d'un mois à compter de ce jour.

La Société est à prépondérance immobilière.

Le Cédant déclare que la Société est une société immobilière d'attribution transparente au sens de l'article 1655 ter du Code général des impôts.

Le Cédant déclare que les Parts sociales cédées ne confèrent au Cessionnaire aucun droit, direct ou indirect, à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du Code général des impôts.

## **Article 8 - Frais**

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


## **Article 9 - Loi applicable - Résolution des litiges**

L'Acte est soumis à la loi française.

En cas de difficulté sur l'interprétation, l'exécution ou la validité de l'Acte, les Parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable, dans un délai de deux (2) mois à compter de sa survenance. Toutefois, cette stipulation ne fait pas obstacle à l'exercice d'un recours en référé devant la juridiction compétente par l'une des Parties, si les conditions d'un tel recours sont remplies. En cas de désaccord persistant, ils seront portés par la Partie la plus diligente, devant le Tribunal judiciaire du ressort du lieu du siège social de la Société.

Fait à PARIS, le 21/07/2025,

*philippe misteli*


✓ Certified by  youSign

---

**Philippe Misteli**

Le Cédant

*alicia penz*

✓ Certified by  youSign

---

**SCI GRIZZLY SCI, représentée par alicia penz en sa qualité de Gérant**

Le Cessionnaire

»»»