

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES</b> |
|------------------------------------------|

**SCI 8 SURENE**  
**Au capital de 1 000 euros**  
**Siège social : 8 rue de Surène 75008 Paris**  
**RCS PARIS 884 785 965**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**Monsieur Pierre MATHEY**

Né le 23 avril 1977 à Marseille, de nationalité française,  
Demeurant 890 chemin de la Capelasse, 13080 Aix-en-Provence

Ci-après dénommé "LE CEDANT", D'UNE PART

**ET**

**La société QWEST Efficiency**

Société à responsabilité limitée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 843 008 343, domiciliée au 12bis rue Edgar Faure, 75015 Paris et représentée par son gérant, M. Grégory QUEREL,

Ci-après dénommée "LE CESSIONNAIRE", D'AUTRE PART

Collectivement dénommés « les Parties »,

Et en présence de

**Monsieur Anthony COSTARD**, associé de la SCI 8 rue de Surène, demeurant 7/9 rue La Boétie, à Paris 8ème

**Et la SCI 8 rue de Surène**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 884 785 965, dont le siège social est 8 rue de Surène, 75008 Paris, représentée par son gérant, Monsieur Anthony COSTARD,

**IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT**

Il existe une Société Civile dénommée "8 SURENE" au capital de 1.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 884 785 965 (ci-après la « **Société** ») qui a pour objet, tant en France qu'à l'étranger l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, l'administration, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, ainsi que tous biens mobiliers (Annexe 1 : statuts de la Société)

Le capital social de la Société est de mille (1.000) euros, divisé en mille (1.000) parts d'un (1) euro intégralement libéré.

Le capital social est actuellement réparti entre les associés de la manière suivante :

- Pierre MATHEY à concurrence de 500 parts numérotées de 501 à 1000
  - Anthony COSTARD à concurrence de 500 parts numérotées de 1 à 500
- 4  
AK-  
B

Les parts ci-après cédées appartiennent au CEDANT, pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire.

La Société est propriétaire dans l'immeuble situé au 8 rue de Surène à Paris 8<sup>ème</sup> de :

- **Lot numéro trente-neuf (39)**

Dans le bâtiment sur rue au fond du couloir au premier étage à gauche, un local à usage de bureaux composé de deux grandes pièces, une salle de bains, wc, un couloir et une pièce à la suite et petite pièce au-dessus à laquelle on accède par un escalier intérieur dans le bâtiment sur cour.

Et les cent cinq /mille cent vingt et unièmes (105 /1121 èmes) des parties communes générales.

- **Lot numéro quarante (40)**

Une cave numéro 1.

Et les trois /mille cent vingt et unièmes (3 /1121 èmes) des parties communes générales.

La Société a contracté le 25 novembre 2020 un emprunt auprès de la banque LCL, en cours de remboursement, pour financer l'acquisition du bien immobilier qu'elle détient (Annexe 2 : convention de prêt et tableaux d'amortissement)

La société est gérée et administrée par Messieurs Anthony COSTARD et Pierre MATHEY.

La société a clôturé son dernier exercice social le 31 décembre 2023 (Annexe 3 : états financiers au 31.12.2023).

Aux termes de l'article 11 des statuts, les cessions de parts doivent être constatées par un écrit. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue par l'article 1690 du code civil, ou après inscription sur le registre des associés tenu par la société, conformément à l'article 1865 du Code Civil. Les parts sociales ne peuvent être cédées à titre gratuit ou à titre onéreux à quelque personne que ce soit qu'avec le consentement de tous les autres associés

Monsieur Pierre MATHEY indique vouloir se consacrer à des projets professionnels qui l'ont amené à reconsidérer son investissement dans la Société et il a décidé de mettre en vente ses parts.

La Société QWEST EFFICIENCY SARL a manifesté son intérêt pour acquérir des parts de Monsieur Pierre MATHEY dans la Société.

Le prix a été déterminé en fonction (Annexe 4 : détermination du Prix) :

- De l'état du marché immobilier dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pour un appartement de 83 mètres carrés situé au 1<sup>er</sup> étage au-dessus d'un restaurant, faisant apparaître un prix au mètre carré aux environs de 10.100 EUR au mètre carré,
- De la cession d'une minorité ou à tout le moins d'une non-majorité des parts sociales et d'une forte illiquidité liée à la détention à 50/50 du capital de la Société entraînant une décote de 20%
- L'absence de locataire et de contrat de bail depuis le mois de mai 2024 obligeant les associés à financer le remboursement de l'emprunt,

Cp

K-  
m

**CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :****CESSION DE PARTS**

Le CEDANT cède et transporte sous les garanties ordinaires et de droit, au CESSIONNAIRE qui accepte, la **pleine propriété de cinq cents (500) parts sociales numérotées 501 à 1.000** lui appartenant dans la Société, et intégralement libérées.

Au moyen de la présente cession, le cédant subroge le cessionnaire dans tous ses droits et actions envers attachés aux parts cédées la Société.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le CEDANT est propriétaire des parts cédées pour les avoir souscrites lors de la constitution de la société.

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le CESSIONNAIRE sera propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour. Il en aura la jouissance à compter du même jour.

Les parts sociales cédées donneront droit aux bénéfices qui leur sont attachés, à compter du premier jour de l'exercice en cours.

**PRIX**

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix de 10.016 (dix mille seize) euros, qui est payé comptant à l'instant même au CEDANT par virement, qui le reconnaît et en donnent bonne et valable quittance au CESSIONNAIRE.

**DONT QUITTANCE****AFFIRMATION DE SINCERITE**

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 des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

**DECLARATIONS GENERALES**

1° - Chaque CEDANT et CESSIONNAIRE déclarent :

- Qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire qui ne serait pas clôturée ;
- Et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2° - Le CEDANT déclare :

- Qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, 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 cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement ;
- Qu'à sa connaissance, la société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.
- Que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

3° - Le CESSIONNAIRE déclare :

Cp

Mc

Ph

- Qu'il reprend à son compte et à se substituer au CÉDANT au titre des garanties personnelles souscrites par ce dernier CÉDANT notamment en ce qui concerne les engagements de caution personnelle souscrits auprès de l'établissement bancaire prêteur des fonds pour l'acquisition du bien immobilier propriété de la Société.
- Qu'il connaît le bien immobilier détenu par la Société

### **AGREMENT – OPPOSABILITE**

Aux présentes sont à l'instant même intervenu et a comparu :

Monsieur Anthony COSTARD, demeurant 7-9 rue La Boétie – 75008 Paris, associé et gérant de la Société, lequel, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, a déclaré :

- agréer le CESSIONNAIRE en tant que nouvel associé, cet agrément étant pris à l'unanimité des associés,
- agréer la cession et en dispenser la signification. Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le rédacteur soussigné.

### **REPARTITION DES PARTS**

A la suite de la présente cession, les mille (1.000) parts sociales composant le capital social se trouvent réparties comme suit :

- |                            |           |
|----------------------------|-----------|
| - Monsieur Anthony COSTARD | 500 parts |
| - QWEST EFFICIENCY SARL    | 500 parts |

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, seront à la charge exclusive du CESSIONNAIRE qui s'y oblige.

Toutefois les frais et honoraires relatifs aux modifications statutaires subséquentes seront à la charge de la Société.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **Droits d'enregistrement**

Pour la perception des droits d'enregistrement, le CEDANT déclare que :

- la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts ;
- les parts cédées ne sont pas représentatives d'apports en nature réalisés depuis moins de trois ans
- les parts cédées portent sur une société à prépondérance immobilière.

En conséquence, les droits de cession de droits sociaux sont dus au taux de 5 %, exigibles lors de l'enregistrement de la présente cession devant intervenir dans le mois des présentes.

Il sera fait application du minimum de perception.

#### **Plus-values**

Le CEDANT déclare que la société est à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB du C.G.I.

Le CEDANT relève du régime d'imposition des plus-values de cessions de parts de société à prépondérance immobilière des particuliers.

4

MC

7

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes, du régime fiscal applicable à la présente cession de parts sociales et faire son affaire personnelle des formalités et déclarations correspondantes.

Le CEDANT reconnaît qu'il demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les Parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **FORMALITES – POUVOIRS**

La présente cession de parts sociales sera déposée en deux exemplaires au Greffe du Tribunal de Commerce compétent.

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs demeures respectives et sus-indiquées.

*Fait à Paris, le 17 décembre 2024, en six (6) originaux.*



**Monsieur Pierre MATHEY**  
"LE CEDANT"



**QWEST EFFICIENCY SARL**  
"LE CESSIONNAIRE"  
Représentée par Monsieur Grégory QUEREL  
Son gérant

En présence de :



**Monsieur Anthony COSTARD**



**SCI 8 rue de Surène**  
Représentée par Monsieur Anthony COSTARD  
Son gérant

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
PARIS ST-SULPICE

Le 11/04/2025 Dossier 2025 00016651, référence 7584P61 2025 A 03249

Enregistrement : 501 € Pénalités : 53 €

Total liquidé : Cinq cent cinquante-quatre Euros

Montant reçu : Cinq cent cinquante-quatre Euros







## Annexe 4 : détermination du Prix

|                                                      |   |               |
|------------------------------------------------------|---|---------------|
| Surface Appartement (m2)                             |   | 83            |
| Prix/m2 - Paris 8ème                                 |   | 10 100        |
| Décôte 1er étage - restaurant (10%)                  |   | 9 090         |
| Valeur de marché                                     |   | 754 470       |
| Dettes bancaires au 31.12.2024                       | - | 723 800       |
| Dettes associés au 31.12.2024                        | - | 2 052         |
| <b>Valeur SCI</b>                                    |   | <b>28 618</b> |
| Valeur 50% SCI                                       |   | 14 309        |
| Décôte non-contrôle et illiquidité (30%)             | - | 4 293         |
| <b>Valeur parts sociales M. Pierre Mathey</b>        |   | <b>10 016</b> |
| <b>Remboursement compte courant M. Pierre Mathey</b> |   | <b>1 026</b>  |