

ACTE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1. **IPE**, société par actions simplifiée au capital social de 850.500 euros dont le siège social est situé 33, rue du Docteur Roux 75015 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 415 253 251,
Représentée par son Président, la société QUANIM, elle-même représentée par son président Monsieur Michel PILOQUET, dument habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée **IPE** ou le **Cédant 1**,

DE PREMIÈRE PART,

2. **QUANIM**, société par actions simplifiée au capital social de 500.000 euros, dont le siège social est sis à 33 rue du Docteur Roux, (75015) Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 522 153 220,
Représentée par son président, Monsieur Michel PILOQUET, lequel déclare être dûment habilité à l'effet des présentes

ci-après dénommée le **Cédant 2**,

DE DEUXIÈME PART,

Ci-après dénommées ensemble les « Cédants »,

ET :

3. **MARIGNAN**, société par actions simplifiée, au capital social de 12.000 000 euros dont le siège social est situé 130-132 avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 438 357 295, représentée par son Président, Monsieur Cyrille DES VALLIERES,

Ci-après dénommée « MARIGNAN » ou le Cessionnaire.

DE TROISIÈME ET DERNIÈRE PART,

Les Cédants et le Cessionnaire sont ci-après dénommés ensemble les Parties et individuellement une Partie.

EN PRESENCE DE

La société Thials-Luxembourg, société civile de construction vente , au capital social de 1.000 euros dont le siège social situé 33, rue du Docteur Roux 75015 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 993 665 785.

Représentée par son gérant la société QUANIM, elle-même représentée par son président Monsieur Michel PILOQUET, dument habilité aux fins des présentes

^{DS}
MP

^{DS}
CDV

PREALABLEMENT AUX CESSIONS DE PARTS SOCIALES, OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Aux termes des Statuts en date du 20 octobre 2025 il a été constitué une société civile de construction vente dénommée **Thiais-Luxembourg** au capital social de 1.000 euros dont le siège social situé 33, rue du Docteur Roux 75015 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 993 665 785.

Ci-après dénommé la Société.

Son capital fixé à 1.000 Euros, est divisé en MILLE (1.000) parts sociales de UN (1€) Euro chacune, attribuées aux associés dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs, à savoir :

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| - QUANIM | |
| 990 parts numérotées de 1 à 990 | ci, 990 parts |
| - IPE | |
| 10 parts numérotée de 991 à 1000 | ci, 10 parts |

Il est précisé que la société QUANIM est gérante de la Société.

La société QUANIM et IPE détiennent donc ensemble MILLE (1.000) parts sociales pour les avoir souscrites lors de la constitution de la société.

Une promesse unilatérale de vente a été régularisée le **11 juillet 2025** entre QUANIM et le Promettant, la SCI DU MARIN portant sur le terrain situé avenue du Luxembourg à THIAIS (94320) pour une durée expirant le **11 juillet 2027** sauf hypothèses de prorogation prévues à l'acte

La société QUANIM s'engage à se substituer la SCCV Thiais-Luxembourg dans le bénéfice de cette promesse de vente au plus tard dans les 30 jours de la présente cession de parts.

MARIGNAN a fait part de de son intérêt pour acquérir **50 %** du capital social et des droits de vote de la Société détenu par les Cédants ("**Opération**").

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. CESSION DE PARTS SOCIALES

La société **IPE** cède et transporte sous les garanties ordinaires de droit et de fait à la société **MARIGNAN**, qui accepte, la pleine propriété de **10 parts sociales**, chacune numérotées de 991 à 1000, de la Société **Thiais-Luxembourg**, dont elle est propriétaire.

La société **QUANIM** cède et transporte sous les garanties ordinaires de droit et de fait à la société **MARIGNAN** qui accepte, la pleine propriété de **490 parts sociales**, numérotée de 501 à 990 de la Société **Thiais-Luxembourg**, dont elle est propriétaire.

2. PROPRIETE – JOUISSANCE

Le Cessionnaire deviendra propriétaire des parts sociales cédées à compter de ce jour et sera subrogé aux Cédants dans tous les droits et obligations attachés à ces parts sociales.

La propriété et les risques attachés aux parts sont transférés au Cessionnaire à la Date de Signature.

À compter de la Date de Signature, le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées. En conséquence, le Cessionnaire recevra seul la fraction des bénéfices ou pertes sur l'exercice en cours attachées à ces parts.

3. PRIX D'ACQUISITION ET PAIEMENT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **UN (1) Euro** par part sociale, soit un prix global de **CINQ CENTS (500) euros** pour les 500 parts sociales, se décomposant ainsi :

- DIX (10) Euros à la société IPE,
- QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX (490) Euros à la société QUANIM,

Laquelle somme a été payée par le Cessionnaire, respectivement à chacun des Cédants, ce qu'ils reconnaissent et lui donne bonne, valable et définitive quittance.

4 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

4.1 Date de Signature

Le transfert de la propriété et jouissance des parts à lieu à la Date de Signature par la réalisation des opérations visées au paragraphe 4.2 ci-dessous.

Toutes les opérations devant être accomplies lors de la réalisation de la Cession sont réputées se dérouler simultanément et aucune remise de document ne sera réputée définitive tant que l'ensemble des opérations et remise de documents restera inachevé.

4.2 Formalisation

A la Date de Signature, le Cédant délivre au Cessionnaire :

- (a) une copie des statuts de la Société;
- (b) un extrait K-bis de la Société délivré par le Greffe du Tribunal des Activités Economiques de Paris via son site infogreffe;
Déclaration sur l'honneur que les parts cédées sont libres de tout droit, charge, nantissement, privilège ou toute autre sûreté qu'elle soit légale, judiciaire ou conventionnelle de moins de 5 jours.

A la Date de Signature, les Parties procèdent ou font procéder à la signature des actes suivants :

- (a) Procès-verbal des décisions unanimes des associés de la Société procédant (i) à la nomination de MARIGNAN et QUANIM en qualité de co-Gérant de la Société et (ii) à la refonte des statuts de la Société;
- (b) La convention de gestion et de commercialisation entre la Société agissant en qualité de maître d'ouvrage et QUANIM et MARIGNAN, agissant en qualité de gestionnaires (ci-après, le Contrat de Gestion) ;

Les Cédants s'obligent à remettre une copie du présent acte au gérant et à prendre toutes dispositions, afin que les dispositions statutaires relatives à la division du capital social et la répartition entre les associés soient modifiées et actualisés dans les plus brefs délais.

4.3 Obligations des Parties

Chacune des Parties devra en outre signer tous autres documents et prendre toutes autres mesures nécessaires qui seraient raisonnablement requises par toute autre Partie afin de permettre la réalisation des opérations prévues au présent Contrat.

4.4 La Société intervient aux présentes afin (a) d'accepter en tant que besoin la cession de la Créance Cédée et (b) prendre acte de la cession de la Créance Cédée conformément aux dispositions de l'article 1324 du Code civil et (c) dispenser QUANIM, IPE et le Cessionnaire de lui en notifier ou signifier la cession.

5 DÉCLARATIONS DES CÉDANTS ET DU CESSIONNAIRE

5.1 Déclarations des Parties

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent chacun en ce qui le concerne :

- être une société valablement constituée et existante ;
- qu'il possède tous les pouvoirs et la capacité nécessaires pour conclure le Contrat, pour exécuter les obligations en résultant et pour effectuer les opérations qui y sont prévues ;
- que ses représentants ont chacun la capacité légales et ont obtenu tous les consentements et autorisations nécessaires à la conclusion du Contrat ;

- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements, n'est pas soumis à aucune procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ou à une procédure quelconque de dessaisissement de son patrimoine lui interdisant de l'administrer ou de l'aliéner ;
- que la signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Contrat.

5.2 Déclarations des Cédants

Les Cédants déclarent ce qui suit :

- La Société existe et a été régulièrement constituée et immatriculée et fonctionne régulièrement conformément aux lois et règlements ;
- La Société n'a pas fait l'objet d'une demande en nullité ou en dissolution, ni d'une procédure de règlement amiable, d'urgence, d'une procédure de sauvegarde des entreprises, de redressement ou de liquidation judiciaire, de suspension provisoire des poursuites, ni d'une procédure équivalente, ni n'est en état de cessation des paiements. Il n'existe aucune circonstance pouvant permettre à un tiers de réclamer la dissolution, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, la mise en redressement ou la liquidation de la Société ;
- La signature et l'exécution des présentes par le Cédant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel la Société est partie et à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à lui ;
- les Cédants détiennent régulièrement et valablement la pleine propriété de la totalité des parts, représentant 100 % du capital et des droits de de la Société ;
- Les 1000 parts composant le capital de la Société ont été valablement émises, souscrites et libérées en totalité ;
- Les parts sont libres de toute Restriction ne font l'objet et ne sont susceptibles de faire l'objet d'aucun litige, revendication, action résolutoire, saisie, opposition ou réclamation quelconque ou de toute charge ou restriction de quelque nature que ce soit ;

Le terme "**Restriction**" désigne tout privilège, nantissement, option, droit, toute réclamation, litige ou revendication de tiers, tout droit de préemption, tout droit de sortie conjoint, tout démembrement du droit de propriété, toute convention de vote, toute charge, toute restriction afférente à l'utilisation ou au transfert, tout défaut de droit de propriété, toute fiducie, toute servitude, garantie, sûreté de quelque nature qu'elle soit ayant pour objet ou pour effet d'empêcher ou restreindre la libre jouissance, la propriété ou la cessibilité des Actions au Cessionnaire.

- Il n'existe pas d'options, de promesses, de bons de souscription ou d'autres accords ou engagements, au titre desquels la Société est obligée ou pourrait être obligée d'émettre d'autres actions, titres ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit ;
- La Société ne détient et n'a jamais détenu de participation directe ou indirecte dans une société de droit ou de fait quelle qu'elle soit ou autre entité quelconque ayant ou non la

personnalité morale. La Société n'exerce et n'a exercé de fonction de mandataire social et/ou de dirigeant dans une autre société ou entité de quelque nature que ce soit ayant ou non la personnalité morale. La Société ne s'est jamais comportée comme dirigeant de fait de sociétés tierces. La Société n'est partie à aucun pacte d'associé, joint-venture ou convention quelconque visant à partager ses revenus ou ses bénéfices avec des tiers.

Pour les besoins de l'enregistrement, les Cédants déclarent:

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Cédants attestent que les parts sociales, objet des présentes cessions, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

Ils déclarent, en outre, que la cession n'entraîne pas de dissolution de la société et qu'elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code Général des Impôts.

Il précise que la société n'est pas une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code Général des Impôts et de l'article 150UB du Code Général des Impôts.

Depuis sa création, la Société a respecté toutes les obligations fiscales et sociales qui lui sont applicables. Elle a dûment établi, souscrit, déposé et transmis, dans les délais et les formes impartis par la législation et la réglementation fiscale, toutes les déclarations et autres documents (notamment les formulaires, états, déclarations) requis par la législation et la réglementation fiscale dont elle était et est légalement tenue.

6 AGREMENT DE LA CESSION

Les statuts de la Société prévoient en leur article 12 que toutes les cessions de parts sociales à des tiers étrangers à la Société n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé, par la collectivité des associés se prononçant à la majorité des deux tiers au moins du capital social.

La présente cession est agréée par la décision collective extraordinaire des associés en date du 30 mars 2026.

7 FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

La présente cession est constatée par acte sous seing privé ; elle n'est opposable à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code Civil.

D'un commun accord, les Parties décident de se dispenser de la signification du présent acte à la Société par acte extrajudiciaire, au profit d'une remise d'un original enregistré contre récépissé du gérant dans le plus bref délai.

La gérance de la société se voit confier tous les pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

8 REMBOURSEMENT DES DEPENSES ENGAGEES PAR LES CEDANTS

A la date de signature des présentes, la société QUANIM déclare avoir engagés pour les besoins de l'Opération immobilière à réaliser les dépenses suivantes : **60 044€ TTC SOIXANTE MILLE QUARANTE QUATRE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES.**

Un tableau récapitulatif des contrats souscrits et des dépenses engagées par QUANIM est ci annexé ANNEXE 1

Le Cessionnaire rembourse ce jour 50 % du montant des dépenses engagées au Cédant 2 pour les besoins de l'Opération (« *Reprise des engagements* ») soit la somme de **30 022€ TRENTE MILLE VINGT DEUX EUROS TOUTES TAXES COMPRISES€.**

9 FRAIS, HONORAIRES ET DROITS D'ENREGISTREMENT

Le Cédant et le Cessionnaire supporteront chacun tous les frais et coûts qu'ils auront respectivement engagés préalablement à la date du présent Contrat, y compris les honoraires et frais des consultants et conseils respectifs.

Les droits d'enregistrement exigibles du fait de la cession des parts, en ce compris les pénalités ou intérêts de retard y afférents le cas échéant, seront à la charge du Cessionnaire, qui s'y oblige.

10 STIPULATIONS DIVERSES

Confidentialité

Les Parties veilleront à conserver, sauf obligation légale ou pour les seuls besoins de l'exécution des présentes, un caractère strictement confidentiel concernant les informations et document transmis dans le cadre du présent Contrat et de sa phase précontractuelle de négociation.

Les Parties se concerteront préalablement à toute communication publique relative à la réalisation de la Cession afin d'éviter toute diffusion d'information qui serait préjudiciable aux intérêts de l'une ou de l'autre des Parties ou que l'une ou l'autre des Parties estimerait préjudiciable à la bonne exécution des opérations prévues par le Contrat et à ses suites.

Modifications

Aucune modification du présent Contrat ne sera valable, à moins d'être effectuée par écrit et signée par ou pour le compte de chacune des Parties.

Notifications

Toute notification ou autre communication requise ou permise en vertu du présent Contrat sera faite par écrit en langue française et sera réputée avoir été valablement remise ou signifiée dès lors qu'elle aura été remise ou adressée à la Partie concernée à son adresse figurant ci-après :

Si destinée au Cédant à Monsieur Michel Piloquet

Adresse : 33, rue du Docteur Roux, 75015 Paris
Courriel : m.piloquet@quanim.fr

Si destinée au Cessionnaire à Monsieur Cyrille DES VALLIERES,

Adresse : 130-132 avenue Pierre Brossolette - 92240 MALAKOFF

courriel : c.desvallieres@marignan.immo

ou à toute autre Personne ou à toute autre adresse qui pourrait par la suite être communiquée par l'une à l'autre Partie au moyen d'une notification conforme aux stipulations des présentes.

Toute notification ou autre communication au sens des stipulations qui précèdent sera remise en mains propres ou par courriel. En cas d'envoi par courriel, ladite notification ou communication sera valablement réputée avoir été remise ou signifiée le jour ouvré suivant l'envoi.

11 IMPRÉVISION

Les Parties déclarent assumer, chacune pour ce qui la concerne, le risque d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Contrat et renoncent irrévocablement et inconditionnellement ainsi à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil en pareille hypothèse.

12 INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES - CONTRAT DE GRÉ À GRÉ

En conformité avec les dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, chacune des Parties déclare avoir révélé à l'autre toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de chacune d'elles.

Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Contrat de Cession lequel constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

13 LOI APPLICABLE – COMPÉTENCE

Le présent Contrat est soumis et sera interprété conformément au droit français.

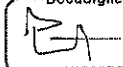
Tout différend pouvant s'élever entre les Parties quant à l'exécution, à l'interprétation ou à la validité du présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal des Activités Économiques de Paris.

14 SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Les Parties reconnaissent que les présentes, signées électroniquement au moyen d'un procédé de signature électronique au sens du Règlement européen n°910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (la **Signature Électronique**), constituent un original dans leur version électronique sous format PDF et s'engagent à conserver les présentes dans des conditions de nature à en garantir leur confidentialité et leur intégrité ; à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments des présentes sur le fondement de leur nature électronique ;

Les Parties reconnaissent et acceptent que les données d'horodatage qui permettent de certifier la date et le lieu de signature des présentes, leurs sont opposables et font foi entre elles ; sont informées et acceptent que seules les données horodatées constituent la date et le lieu de signature des présentes ; et acceptent que soient produits, à titre de preuve tous les éléments d'identification qui ont été utilisés pour les besoins de la Signature Électronique, le certificat de signature électronique attaché aux présentes ainsi que les modalités techniques de réalisation de la Signature Électronique.

Signée par voie électronique le 30 mars 2026

DocuSigned by:

779B55BB514B489...

LE CEDANT 1

IPE

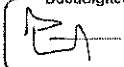
Représentée par son Président, QUANIM
Elle-même représentée par
M. Michel PILOQUET

DocuSigned by:
Cyrille DES VALLIERES
67FBF3C00A34415...

LE CESSIONNAIRE

MARIGNAN

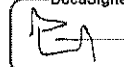
Représentée par Monsieur Cyrille DES
VALLIERES

DocuSigned by:

779B55BB514B489...

La Société

THIAIS-LUXEMBOURG

Représentée par son Gérant QUANIM, Elle-
même représentée par
Monsieur Michel PILOQUET

DocuSigned by:

779B55BB514B489...

LE CEDANT 2

QUANIM

Représentée par son Président
Monsieur Michel PILOQUET

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
VANVES

Le 01/04/2026 Dossier 2026 00015988, référence 9224P02 2026 A 01162
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ET DE L'ENREGISTREMENT DE VANVES
58, BOULEVARD DU LYCEE
92175 VANVES CEDEX
Téléphone : 01 41 09 38 25
enr.vanves@dsip.finances.gouv.fr

ANNEXE 1 TABLEAU DES DEPENSES ENGAGEES

SAS Quanim

Frais avancés opération "Thiais - Luxembourg"
02/03/2026

			HT		TTC	
SCP SCREEB	Provision	21/05/2025	500,00 €		500,00 €	Frais Notaire
Picot Merlini	Facture N°25081286	06/08/2025	1 920,00 €	384,00 €	2 304,00 €	Frais Géomètre
Geolia	Facture N°MH-251034	11/09/2025	1 400,00 €	280,00 €	1 680,00 €	Frais Sondage
Geolia	Facture N°MH-251035	11/09/2025	1 980,00 €	396,00 €	2 376,00 €	Frais Sondage
Geolia	Facture N°MH-251036	11/09/2025	971,00 €	194,20 €	1 165,20 €	Frais Sondage
Geolia	Facture N°MH-251309	06/11/2025	3 884,00 €	776,80 €	4 660,80 €	Frais Sondage
Geolia	Facture N°MH-251568	16/12/2025	3 395,00 €	679,00 €	4 074,00 €	Frais Sondage
Geolia	Facture N°MH-251599	18/12/2025	4 525,00 €	905,00 €	5 430,00 €	Frais Sondage
Geolia	Facture N°MH-251621	24/12/2025	5 600,00 €	1 120,00 €	6 720,00 €	Frais Sondage
Drout Avocats	Facture N°58363	13/08/2025	1 000,00 €	200,00 €	1 200,00 €	Référé préventif
Drout Avocats	Facture N°58659	10/09/2025	2 000,00 €	400,00 €	2 400,00 €	Référé préventif
A26 BLM	Facture N°3872-26-003	06/01/2026	14 400,00 €	2 880,00 €	17 280,00 €	Architecte
Bureau Veritas	Facture N°25125553	17/10/2025	1 030,00 €	206,00 €	1 236,00 €	Mission SPS
ECAU	Facture N°25-11-307	25/11/2025	1 250,00 €	250,00 €	1 500,00 €	VRD
ECAU	Facture N°25-12-339	19/12/2025	1 250,00 €	250,00 €	1 500,00 €	VRD
Vizcab	Facture N°11376	29/12/2025	4 500,00 €	900,00 €	5 400,00 €	Autres BET
In Extenso	Facture N°6801604	12/01/2026	515,00 €	103,00 €	618,00 €	Frais de gestion
Total					60 044,00 €	

DS
MP

DS
CDV