

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Ciprian ONITIU,

Né le 18 juillet 1983, à ALBA IULIA (Roumanie),

De nationalité française,

Demeurant ZAE Les Cousteliers, 123 Rue de la Bandido - 34160 CASTRIES,

Madame Ana-Maria, Alexandra GAINAR épouse ONITIU,

Née le 17 août 1988, à ALBA IULIA (Roumanie),

De nationalité française,

Demeurant ZAE Les Cousteliers, 123 Rue de la Bandido - 34160 CASTRIES,

Mariés ensemble sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 25 février 2012 à la mairie de GRABELS (34790), ce régime n'ayant subi aucune modification depuis.

La Société CYP'SERVICES,

Société par actions simplifiée unipersonnelle,

Au capital de 1.000 euros,

Siège ZAE Les Cousteliers, 123 Rue de la Bandido - 34160 CASTRIES,

Immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 852 107 838,

Représentée par son Président, Monsieur Ciprian ONITIU.

La Société ARCHIPROPRE SERVICES,

Société par actions simplifiée unipersonnelle,

Au capital de 1.000 euros,

Siège ZAE Les Cousteliers, 123 Rue de la Bandido - 34160 CASTRIES,

Immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 812 688 612,

Représentée par sa Présidente, Madame Ana ONITIU.

*Ci-après dénommés les « Cédants »,
D'une part,*

ET

La Société ALPHA 3D,

Société à responsabilité limitée,

Au capital de 450.000 euros,

Siège ZAE Les Cousteliers, 123 Rue de la Bandido - 34160 CASTRIES,

Immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 940 121 239,

Représentée par sa Gérante, Madame Ana ONITIU.

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

Les Cédants et le Cessionnaire sont ci-après désignés, ensemble, les « Parties » ou, individuellement, une « Partie ».

OC

GAM

En présence de :

La Société A.L. ONITIU IMMO.,

Société civile immobilière,

Au capital de 200,00 euros,

Siégée ZA Les Cousteliers, 123 Rue de la Bandido - 34160 CASTRIES,

Immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 900 608 134,

Représentée par son cogérant, Monsieur Ciprian ONITIU.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé en date du 04 mai 2021, il existe une société civile immobilière dénommée A.L. ONITIU IMMO. au capital de DEUX CENTS EUROS (200 €) divisé en DEUX CENTS (200) parts sociales d'UN EURO (1 €) de valeur nominale chacune, entièrement libérée, dont le siège social est fixé ZA Les Cousteliers, 123 Rue de la Bandido - 34160 CASTRIES, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 900 608 134, **ci-après la « Société »**.

La Société a pour objet l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

A la formation de la Société, il a été apporté par les associés fondateurs la somme de DEUX CENTS EUROS (200 €).

Son capital est actuellement réparti de la manière suivante :

Monsieur Ciprian ONITIU

A concurrence de 80 parts sociales,

Numérotées de 1 à 80, ci 80 parts

Madame Ana ONITIU

A concurrence de 80 parts sociales,

Numérotées de 81 à 160, ci 80 parts

- SASU CYP'SERVICES

A concurrence de 20 parts sociales,

Numérotées de 161 à 180, ci 20 parts

- SASU ARCHIPROPRE SERVICES

A concurrence de 20 parts sociales,

Numérotées de 181 à 200, ci 20 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital, ci 200 parts.

Elle est actuellement dirigée par Monsieur Ciprian ONITIU et Madame Ana ONITIU, en qualité de cogérants.

OC

GAM

Le Cessionnaire s'est rapproché des Cédants afin de leur faire part de son intention d'acquérir CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (198) parts sociales de la Société.

Le présent acte a ainsi pour objet de constater le rachat par le Cessionnaire de CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (198) parts sociales du capital de la Société détenues par les Cédants, aux conditions ci-dessous mentionnées.

Conformément aux dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, les Parties s'engagent à se communiquer spontanément les informations ayant une importance déterminante sur leur consentement.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1 – Cession de parts

Par les présentes,

- Monsieur Ciprian ONITIU cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société SARL ALPHA 3D, qui accepte la pleine propriété de SOIXANTE-DIX-NEUF (79) parts sociales, numérotées de 1 à 79 lui appartenant dans la Société, à compter du jour de la signature des présentes.
- Madame Ana ONITIU cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société SARL ALPHA 3D, qui accepte la pleine propriété de SOIXANTE-DIX-NEUF (79) parts sociales, numérotées de 82 à 160 lui appartenant dans la Société, à compter du jour de la signature des présentes.
- La société SASU CYP'SERVICES cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société SARL ALPHA 3D, qui accepte la pleine propriété de VINGT (20) parts sociales, numérotées de 161 à 180 lui appartenant dans la Société, à compter du jour de la signature des présentes.
- La société SASU ARCHIPROPRE SERVICES cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société SARL ALPHA 3D, qui accepte la pleine propriété de VINGT (20) parts sociales, numérotées de 181 à 200 lui appartenant dans la Société, à compter du jour de la signature des présentes.

2 – Propriété – Jouissance

Le Cessionnaire sera propriétaire des parts cédées et en aura la jouissance à compter du jour de la signature des présentes.

Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées à compter du jour de la signature des présentes.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à tous les dividendes qui seront mis en distribution sur ces parts à compter du jour de la signature des présentes.



3 – Remise des pièces

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire des statuts de la Société, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par la Gérance,
- Un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la Société dont les parts sont présentement cédées.

4 – Prix et modalités de paiement

La présente Cession est consentie et acceptée moyennant le prix d'UN EURO (1 €) par part sociale, soit au total CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (198 €) pour les CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (198) parts cédées.

Cette somme sera payée selon les modalités suivantes :

- comptant à concurrence de SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS (79 €) le jour de la signature du présent acte par remise en mains propres à Monsieur Ciprian ONITIU par la société SARL ALPHA 3D d'un chèque de banque.
- comptant à concurrence de SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS (79 €) le jour de la signature du présent acte par remise en mains propres à Madame Ana ONITIU par la société SARL ALPHA 3D d'un chèque de banque.
- comptant à concurrence de VINGT EUROS (20 €) le jour de la signature du présent acte par remise en mains propres à la société SASU CYP'SERVICES par la société SARL ALPHA 3D d'un chèque de banque.
- comptant à concurrence de VINGT EUROS (20 €) le jour de la signature du présent acte par remise en mains propres à la société SASU ARCHIPROPRE SERVICES par la société SARL ALPHA 3D d'un chèque de banque.

Les Cédants lui en donnent bonne et valable quittance.

5 – Cession de parts soumises à agrément

Conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts de la Société, le Cessionnaire a été dûment agréé en qualité d'associée de la Société par l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 octobre 2025 réunie préalablement à la présente Cession.

6 – Déclaration des Cédants et du Cessionnaire

Les Cédants et le Cessionnaire déclarent chacun en ce qui le concerne :

- 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 collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture ;
- et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

dc

GAT

Les Cédants déclarent chacun :

- 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 gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement ;
- que 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 règlement amiable des entreprises en difficultés ou de redressement et liquidation judiciaires ;
- et que les parts cédées ont été souscrites lors de la constitution.

7 – Formalités de publicité – Pouvoirs

La présente Cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code civil. Toutefois, cette signification pourra être remplacée par le dépôt d'un original du présent acte au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt.

Elle ne sera opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au registre du commerce et des sociétés, y compris par voie électronique.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

8 – Enregistrement

Les parties déclarent :

- que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société ;
- que la Société dont les parts sont présentement cédées n'est pas à prépondérance immobilière et est soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- que le nombre total de parts de la Société est de 200 parts sociales ;
- qu'en application de l'article 726 du Code général des impôts, les droits d'enregistrement seront liquidés de la manière définie ci-après.

Nombre de parts sociales cédées : 198 parts sociales sur les 200 parts composant le capital social.

Prix de cession : 198 euros.

Calcul des droits : $[198 - (198/200) \times 23\,000] \times 3\% = -677$ euros.

En conséquence, les droits d'enregistrement de la présente Cession de droits sociaux d'un montant minimum de 25 euros, seront exigibles lors du dépôt du présent acte auprès du service de l'enregistrement compétent, devant intervenir dans le mois des présentes.

9C

GAM

9 – Imposition de la plus-value

Les parts présentement cédées appartiennent aux Cédants pour les avoir acquises dans les conditions rappelées ci-dessus.

Les Cédants déclarent faire chacun leur affaire personnelle de la déclaration et de l'imposition de la plus-value dont ils peuvent être redevables au titre de la présente cession, le cas échéant et sous réserve des exonérations dont ils pourraient bénéficier.

Ils reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des obligations qui s'imposent à eux en conséquence de la présente cession.

10 – Affirmation de sincérité

Lu et approuvé par les parties soussignées qui 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.

12 – Frais

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

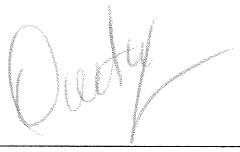
13 – Décharge au rédacteur de l'acte

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 à CASTRIES,
Le 29 octobre 2025,
En SIX (6) exemplaires.

Ciprian ONITIU Cédant	
Ana ONITIU Cédant	

SASU CYP'SERVICES Cédant Représentée par son Président Monsieur Ciprian ONITIU	
SASU ARCHIPROPRE SERVICES Cédant Représentée par sa Présidente Madame Ana ONITIU	
SCI A.L. ONITIU IMMO. Intervenant Représentée par son cogérant Monsieur Ciprian ONITIU	
SARL ALPHA 3D Cessionnaire Représentée par sa Gérante Madame Ana ONITIU	

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

MONTPELLIER 2

Le 24/11/2025 Dossier 2025 00071819, référence 3404P02 2025 A 05718

Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

