

CESSION DE PARTS SOCIALES

Les soussignés :

- **Monsieur Xinhua ZHOU**

né le 20 novembre 1982 à WUXUE, province du HU BEI (CHINE)
de nationalité Chinoise
titulaire d'un titre de séjour n° JB2HCJA0D délivré par la Préfecture de Moselle
et expirant le 21 décembre 2033, autorisant son titulaire à exercer toute profession en
FRANCE Métropolitaine dans le cadre de la législation en vigueur
demeurant 7, Promenade de la Seille – 57070 METZ
marié en date du 14 juillet 2008 à Madame Ning ZHOU née GAO
sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable
à leur union,
régime non modifié depuis ainsi qu'il le déclare.

ci-après dénommé "le cédant",
d'une part,

Et

- La société « **HOLDING ZHOU** »

Société à Responsabilité Limitée au capital de 1 000 Euros
immatriculée au R.C.S. de METZ sous le numéro 931 540 850
dont le siège social est situé 30, rue des Volontaires 57950 MONTIGNY LES METZ
représentée par Madame Ning ZHOU et Monsieur Xinhua ZHOU, co-gérants

ci-après dénommée "le cessionnaire",
d'autre part,

Ont préalablement à l'acte de cession de parts, objet des présentes, exposé ce qui suit :

Suivant acte sous seing privé en date à MONTIGNY LES METZ du 15 novembre 2022, il existe une Société Civile Immobilière dénommée 3 F A, au capital de 10 000 Euros, divisé en 100 parts sociales de 100 Euros chacune numérotées de 1 à 100 inclus, dont le siège est en cours de transfert au 7, Promenade de la Seille – 57070 METZ et qui est immatriculée au R.C.S. de METZ sous le numéro 922 242 698.

Le Gérant actuel de ladite société est Monsieur Xinhua ZHOU.

Le capital social de ladite société, d'un montant de 10 000 Euros, divisé en 100 parts sociales de 100 Euros chacune, est actuellement composé comme suit :

- Monsieur Xinhua ZHOU : 30 parts sociales numérotées de 1 à 30 inclus ;
- Monsieur Chaozhong REN : 30 parts sociales numérotées de 31 à 60 inclus ;
- Madame Showei ZHENG : 40 parts sociales numérotées de 61 à 100 inclus.

La Société Civile Immobilière dénommée 3 F A a pour objet :

Zxh

- L'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles que la société pourra acquérir ;
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société ;
- Ainsi que toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société et d'une manière générale, toutes opérations financières mobilières, immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement de la société.

Origine de propriété des parts sociales :

Monsieur Xinhua ZHOU, cédant, possède dans cette société la totalité des 30 parts sociales numérotées de 1 à 30 inclus. Les parts cédées ont été attribuées au cédant en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la société en date du 15 novembre 2022.

Droit de préemption de la commune :

La présente cession de parts n'est pas soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où la majorité des parts de la SCI 3 F A ne seront pas cédées.

En conséquence, aucune déclaration préalable n'est à établir.

Ceci exposé, ils ont convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - CESSION

Par les présentes Monsieur Xinhua ZHOU cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société HOLDING ZHOU qui accepte TRENTÉ (30) parts sociales de CENT EUROS (100,00 €) chacune numérotées de 1 à 30 inclus, soit la totalité des parts sociales lui appartenant dans la Société.

La société HOLDING ZHOU devient propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

La cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la société dont elle déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Elle jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

ARTICLE 2 - PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 €), soit CENT EUROS (100,00 €) par part sociale que la société HOLDING ZHOU a payé à l'instant même au cédant qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance.

20/11

ARTICLE 3 - COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Monsieur Xinhua ZHOU, cédant, cède au cessionnaire qui accepte la créance ci-dessous désignée dans les conditions ci-après relatées.

La présente cession de créances est régie par les articles 1321 à 1326 du Code civil.

Monsieur Xinhua ZHOU, cédant, est inscrit dans les comptes de la Société comme détenant un compte courant d'un montant, arrêté ce jour, à TRENTE SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (37 657,29 €).

Par les présentes, Monsieur Xinhua ZHOU cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice au cessionnaire, qui accepte, le montant de sa créance contre la Société au titre du compte courant sus-énoncé, moyennant le prix forfaitaire de TRENTE SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (37 657,29 €).

Le montant de la créance sera payé comptant par le cessionnaire au cédant à l'issue du présent acte.

Le cessionnaire disposera à compter de ce jour de la créance ainsi cédée. À cet effet, le cédant subroge le cessionnaire dans tous les droits et actions résultant de sa qualité de créancier.

ARTICLE 4 - DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

① Le cédant déclare et garantit :

- qu'il a la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur ;
- qu'il est seul et légalement propriétaire de tous les titres cédés, que lesdits titres cédés sont libres de toutes sûretés et droits des tiers, qu'ils ont été valablement émis et sont entièrement libérés ;
- qu'il a la qualité de résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- que la signature du présent acte et son exécution ne constituent pas une violation d'une quelconque obligation contractuelle le concernant, d'une décision de justice ou d'un tribunal arbitral ou d'une décision d'une autorité ou personne publique ;
- que le transfert, objet des présentes, ne peut faire l'objet d'une quelconque contestation d'un quelconque tiers, sur quelque fondement que ce soit.

② La cessionnaire déclare et garantit :

- qu'elle a la pleine capacité juridique pour réaliser cette acquisition et en payer le prix ;
- qu'elle a la qualité de résidente au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- qu'elle ne fait l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

2th

③ Le cédant et la cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui les concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

ARTICLE 5 - AGREMENT DE LA CESSION

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 10 – MUTATION ENTRE VIFS des statuts.

Aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2024, cette dernière :

- a autorisé les présentes cessions et a déclaré agréer la société HOLDING ZHOU, cessionnaire, en qualité de nouvelle associée ;
- a modifié, sous la condition suspensive du présent acte, l'article 7 des statuts.

ARTICLE 6 – MODIFICATION DES STATUTS

Monsieur Xinhua ZHOU, Gérant de la société 3 F A, décide que pour tenir compte de la nouvelle répartition des parts, l'article 7 des statuts serait désormais rédigé comme suit :

« **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES**

Le capital social est de 10 000 € (DIX MILLE EUROS)

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de CENT EUROS (100,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100, lesquelles sont ainsi réparties :

- | | |
|--|-------------------|
| - à la société « HOLDING ZHOU »,
à concurrence de 30 parts numérotées de 1 à 30 | 30 parts sociales |
| - à Monsieur Chaozhong REN
à concurrence de 30 parts numérotées de 31 à 60 | 30 parts sociales |
| - à Madame Showei ZHENG
à concurrence de 40 parts numérotées de 61 à 100 | 40 parts sociales |

Total égal au nombre de parts composant le capital social	100 parts sociales »
---	----------------------

ARTICLE 7 - GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

D'un commun accord, les parties n'ont convenu d'aucune garantie d'actif et de passif, le cessionnaire déclarant parfaitement connaître la situation active et passive de la société.

En outre, le cessionnaire reconnaît avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie d'actif et de passif et des risques encourus.

Zah

ARTICLE 8 – IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le Cédant déclare :

- qu'il a son siège ou adresse de domicile indiquée en tête des présentes ;
- qu'il est propriétaire des parts présentement cédées ;
- qu'aucune plus-value n'est réalisée aux présentes.

ARTICLE 9 - REMISE DE PIECES

Le cédant a remis présentement au cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

ARTICLE 10 - DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le cédant déclare que la société 3 F A est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Ils précisent que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclarent en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont ils dépendent pour la déclaration de ses bénéfices est : SIE METZ – Cité administrative – 1, rue du Chanoine Collin – BP 71093 - 57036 METZ Cedex 1
- que le prix de cession est de CENT EUROS (100,00 €) par part cédée
- que le prix d'acquisition était de CENT EUROS (100,00 €) Euros par part

Il sera perçu un droit de 5% assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Les droits d'enregistrement s'élèvent à 3 000 Euros x 5% = 150 Euros.

ARTICLE 11 - FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS.

Les présentes cessions seront signifiées à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil ou seront rendues opposables par transfert sur les registres de la société.

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

ARTICLE 12 - FRAIS

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

2xh

Fait à MONTIGNY LES METZ,
le 11 décembre 2024
en 5 originaux

Monsieur Xinhua ZHOU
Cédant

Le cédant fera précéder sa signature de la mention manuscrite

« Lu et approuvé – Bon pour cession de TRENTE (30) parts sociales. Bon pour quittance. »

*Lu et approuvé Bon pour cession de TRENTE (30) parts
sociales. Bon pour quittance*



La société HOLDING ZHOU
Cessionnaire

représentée par Madame Ning ZHOU

Le cessionnaire fera précéder sa signature de la mention manuscrite

« Lu et approuvé – Bon pour acceptation de cession »

Lu et approuvé.

Bon pour acceptation de cession



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
METZ
Le 13/10/2025 Dossier 2025 00037212, référence 5704P61 2025 A 02104
Enregistrement : 150 € Penalités : 18 €
Total liquidé : Cent soixante-huit Euros
Montant reçu : Cent soixante-huit Euros

Zxh