

3 F A
Société Civile Immobilière
au capital de 10 000 Euros

Siège social :
7, Promenade de la Seille
57070 - METZ

R.C.S. : 922 242 698 METZ

STATUTS

MIS A JOUR

ARTICLE 4 - SIEGE
ARTICLE 7 - CAPITAL
ARTICLE 10 - MUTATION ENTRE VIFS

Acte de cession de parts sociales du 11 décembre 2024
Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2024



20h

174

3 F A
Société Civile Immobilière
au capital de 10.000 euros
Siège social : 30 rue des Volontaires
57950 MONTIGNY-LES-METZ
RCS METZ

S T A T U T S

Les soussignés :

Monsieur Xinhua ZHOU,
Né le 20/11/1982 à HUBEI (Chine)
De nationalité chinoise
Demeurant 30 rue des Volontaires à 57950 MONTIGNY-LES-METZ
Marié sous le régime de la communauté avec Madame Ning ZHOU le 14 juillet 2008 (Chine)

Monsieur Chaozhong REN,
Né le 05/02/1984 à ZHEJIANG (Chine)
De nationalité chinoise
Demeurant 3 rue du Petit Clou à 57000 METZ
Marié sous le régime légal avec Madame Huangdan REN le 10 août 2006 à Paris

Madame Shaowei ZHENG épouse ZHENG
Née le 06/10/1981 à ZHEJIANG (Chine)
De nationalité chinoise
Demeurant 9 rue de Queuleu à 57070 METZ
Mariée sous le régime légal avec Monsieur Xiwan ZHENG

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement acquérir la qualité d'associé.

ZS

Zeh

Ru

TITRE I. – CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

Article 1^{er} – FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du Livre Troisième du Code civil et par du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

Article 2. – OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles que la société pourra acquérir ;
- éventuellement 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.

Article 3. – DÉNOMINATION

La dénomination de la société est : **3 F A**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

25 Zsh RL

Article 4. – SIÈGE

Le siège social est fixé : **7, Promenade de la Seille – 57070 - METZ**

Il peut être transféré en tout autre endroit sur décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Article 5. – DURÉE

La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Titre II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Article 6. – APPORTS – FORMATION DU CAPITAL

Une somme en numéraire d'un montant total de dix mille euros (10.000,00 €), correspondant au montant du capital social et à cent (100) parts d'une valeur nominale de cent euros (100,00€) chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées, ainsi qu'il en résulte du certificat établi en date du 15 novembre 2022 par la banque CIC EST METZ R SCHUMAN, sur présentation de l'état des souscriptions mentionnant la somme versée par les associés.

Le capital social est constitué par les apports en numéraire suivants :

- par Monsieur Xinhua ZHOU, la somme de 3.000,00 euros ;
- par Monsieur Chaozhong REN, la somme de 3.000 euros ;
- par Madame Shaowei ZHENG épouse ZHENG, la somme de 4.000 euros.

Soit au total la somme de 10.000,00 euros, laquelle somme a été intégralement libérée et régulièrement déposée à un compte ouvert au nom de la Société en formation, à ladite banque.

Dispositions pour les apporteurs mariés sous le régime de la communauté des biens :

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, Madame Ning ZHOU, Madame Huangdan REN, Monsieur Xiwan ZHENG, ont été averti de l'apport envisagé et de la faculté de revendiquer la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites par son conjoint.

Madame Ning ZHOU, Madame Huangdan REN, Monsieur Xiwan ZHENG interviennent aux présentes et reconnaissent avoir été régulièrement averti et avoir reçu une information complète sur cet apport, et renoncent à se prévaloir de la qualité d'associé(e).

211 10/11 2x1

25 2xh 3/12
12/10/21 12L

ARTICLE 7 – CAPITAL

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 8. – MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit, sur décision collective prise en assemblée générale extraordinaires des associés.

En cas de création de nouvelles parts à répartir, sauf décision contraire des associés, ceux-ci auront un droit de préférence à la souscription de ces parts, proportionnellement au nombre de parts anciennes que chacun possède alors. Ce droit sera exercé dans les formes, délais et conditions établis par la gérance.

Sauf décision contraire des associés, la réduction du capital social par voie de rachat de parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et prévoit une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés.

TITRE III. – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

Chapitre 1^{er} – Droit des associés

Article 9. – INDIVISIBILITÉ DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun global choisi parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice, à la demande du plus diligent.

zs zm RL

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Article 10. – MUTATION ENTRE VIFS

Les cessions de parts doivent être faites par acte authentique ou sous seing privé.

Pour être opposable à la Société, elle doit, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte authentique. Elle peut également être rendue opposable à la société par transfert sur les registres de la société, conformément à l'article 1865 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire, soit à la majorité des trois quart du capital social.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société. La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de 2 mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

25 20h RC

Article 11. – MUTATION PAR DÉCÈS

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

Article 12. – CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité et au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement de dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

Chapitre 2. – Dispositions diverses

Article 13. – SOUMISSION AUX STATUTS ET AUX DÉCISIONS DE L'ASSEMBLÉE

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

Article 14. – SCELLES

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

TITRE IV. – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Chapitre 1^{er} – Administration

Article 15. – GÉRANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

S'ils sont plusieurs, les gérants doivent agir conjointement.

Le premier gérant de la société sera désigné par assemblée générale des associés dès la signature des présents statuts.

25 2xhpl

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Chapitre 2. – Assemblées Générales Section I – Dispositions générales

Article 16. – PRINCIPES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés. Ses délibérations, prises conformément aux présents statuts, obligent tous les associés, mêmes absents, incapables ou dissidents.

Des assemblées générales, soit ordinaires, "dites ordinaires réunies extraordinairement", soit extraordinaires, peuvent en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Article 17. – ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

Tous les associés quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent ont accès à l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire associé.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

25 28h 2C

Section 2. – Assemblées générales Ordinaires

Article 18. – QUORUM ET MAJORITÉ

L'assemblée générale réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si un ou plusieurs des associés de la société civile immobilière possédant à eux seuls au moins la moitié du capital est présente ou représentée.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés, présents ou représentés et quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix exprimées.

Article 19. – COMPÉTENCE – ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

Section 3. – Assemblées générales extraordinaires

Article 20. – QUORUM ET MAJORITÉ

L'assemblée générale extraordinaire réunie sur première convocation est régulièrement constituée si un ou plusieurs associés de la société civile immobilière possédant à eux seuls au moins la moitié du capital, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si un ou plusieurs associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des trois quart des voix exprimées.

Article 21. – COMPÉTENCE ET ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

25 2xh RL

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- Transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain,
- Transformer la société en société de toute autre forme, si ce n'est en société en nom collectif, transformation qui requiert l'accord de tous les associés, ou en société en commandite, transformation qui requiert, en outre la décision de l'assemblée extraordinaire, l'accord de tous les associés devant prendre alors le statut d'associé commandité.
- Prononcer, à toute époque, la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation.

Section 4. – Décisions constatées par acte

Article 22. – DÉCISIONS COLLECTIVES UNANIMES

Les associés peuvent toujours d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Section 5. – Comptes sociaux

Article 23. – EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre. Exceptionnellement, le premier exercice débutera le jour de l'immatriculation et se terminera le 31 décembre 2023.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Article 24. – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

25 2024 PL

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

TITRE V. – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 25. – DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un des associés et notamment :

- Le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé, personne physique,
- La dissolution, le règlement judiciaire, la liquidation des biens d'un associé, personne morale.

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant qu'il soit associé ou non.

Article 26. – EFFETS DE LA DISSOLUTION

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

Pendant toute la durée de la liquidation, l'assemblée générale conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de l'existence de la société.

Article 27. – LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

25 24h RL

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation. Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis, transactions et, plus généralement, fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

TITRE VI. – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 28. – CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

Article 29. – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

Article 30. – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ – POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

25 2xh RL

Tous pouvoirs sont donnés à la gérante, et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Article 31. - REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

La signature des présents statuts emportera reprise de ces engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

**STATUTS MIS A JOUR SUITE A CESSIION DE PARTS SOCIALES ET
ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 11 DECEMBRE 2024**

1874

2024

25 2024 PL