RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

SCI 30 OPERA

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros

Siège social : 30 avenue de l'Opéra 75 002 PARIS

Ci-après la « **Société** »

CERTIFIES CONFORMES AUX ORIGINAUX -
LE GERANT

[redacted]

STATUTS

Mis à jour en date du 01/10/2026
A la suite du transfert du siège

Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

LES SOUSSIGNES :

1. **Monsieur Cédric XIE,** né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant au [redacted] déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles 515-1 et suivants du code civil.

2. **Madame Zhenhe XU,** née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant au [redacted] déclarant ne pas être liée par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles 515-1 et suivants du code civil.

3. **La Société IDK FONCIERE,** Société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros**,** dont le siège social est situé 83 rue de la Victoire 75009 Paris**,** immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 890 762 818, représentée par son Président, Monsieur Cédric XIE, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ont établi ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière dont la dénomination est **SCI 30 OPERA** qu'ils décident de constituer.

 Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

TITRE I – FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIEGE - DURÉE

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret nº 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, tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis, ou autres locaux ou droits immobiliers, en vue de leur exploitation à usage notamment professionnel, de bureaux ou d'habitation, leur location nue, leur mise à disposition à titre gratuit ou onéreux aux associés, leur prise ou leur mise en gérance, ainsi que l'édification, l'aménagement, la transformation des bâtiments ou constructions et, plus généralement, leur gestion ;
- la gestion de trésorerie et de disponibilités pour compte propre ;
- toutes opérations mobilières, immobilières ou financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes et susceptibles d'en faciliter la réalisation, et notamment la vente des biens lui appartenant ;
- le tout directement ou indirectement, par voie notamment de participation par tous moyens à toutes sociétés, nouvelles ou existantes, pouvant se rattacher à l'objet social à l'exception de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la Société son caractère civil.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de : **30 OPERA**

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.

ARTICLE 4 – DURÉE

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

 Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

ARTICLE 5 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à l'adresse suivante :

30 avenue de l'Opéra 75002 Paris.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL – MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 – APPORTS ET CAPITAL SOCIAL

6.1 Apports

Le capital social est fixé à la somme de 1.000 euros, la totalité des apports étant réalisée en numéraire :

1. **Monsieur Cédric XIE**
apporte à la Société la somme de..... 450,00 €

2. **Madame Zhenhe XU**
apporte à la Société la somme de ..... 450,00 €

3. **La Société IDK FONCIERE**
apporte à la Société la somme de ..... 100,00 €

Total des apports **1.000,00 €.**

Le Gérant s'engage expressément à déposer lesdites apports sur un compte bancaire au nom de la Société.

6.2. Capital social

Le capital social, qui s'élève à la somme de mille euros (1.000 €), est divisé en 1.000 (mille) parts sociales, d'un euro (1 €) chacune, numérotées de 1 (un) à 1.000 (mille) inclus, intégralement souscrites et libérées, réparties entre les associés de la manière suivante :

1. **Monsieur Cédric XIE**
A raison de quatre cent cinquante parts sociales, numérotées de 1 à 450 ..... 450 parts

2. **Madame Zhenhe XU**
A raison de quatre cent cinquante parts sociales, numérotées de 451 à 900 .....450 parts

3. **La Société IDK FONCIERE**
A raison de cent parts sociales, numérotées de 901 à 1.000 .....100 parts

Soit au total **1.000 parts sociales**

 Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

ARTICLE 7 – MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 11 des présents statuts.

Le capital peut être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

ARTICLE 8 – AVANCES D'ASSOCIES

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de ces avances d'associés, notamment celles de leur remboursement et la fixation des intérêts, sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la Gérance et les intéressés.

ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES

9.1. Généralités

Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la Gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

9.2. Indivisibilité des parts sociales – Indivision – Démembrement

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient exclusivement à l'usufruitier pour toutes les décisions, tant ordinaires qu'extraordinaires, sauf décision qui requiert l'unanimité des associés conformément à la loi et notamment, qui aurait pour effet d'augmenter les engagements des associés. Aussi, pour toute décision requérant selon la loi (et non selon les statuts), l'unanimité des associés, et pour toute décision concourant à l'augmentation des engagements des associés, l'accord cumulatif de l'usufruitier et du nu-propriétaire devra être obtenu.

Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

Les stipulations du paragraphe précédent s'appliquent sauf convention contraire des parties concernées, dûment notifiée à la Société par lettre recommandée, laquelle sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

En tout état de cause, le nu-propriétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

ARTICLE 10 – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIES

10.1. Généralités

1. Dans ses rapports avec ses co-associés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2. Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux. Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

10.2. Exception concernant les associés mineurs et les associés majeurs sous tutelle

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales, propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la Société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la Société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever le mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

TITRE IV – CESSION – TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 11 – CESSION DE PARTS SOCIALES

1. La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Conformément aux dispositions des articles 1865 et 1690 du Code civil, toute cession doit être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique, sauf à ce qu'elle soit constatée par transfert sur le registre de la Société. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

3. Toute cession de parts sociales de la Société à d'autres personnes que celles visées à l'alinéa qui précède ne peut intervenir qu'avec l'autorisation préalable donnée par la collectivité des associés selon les conditions et modalités prévues par les statuts. Sont également soumises à cette autorisation préalable toutes opérations à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de parts de la Société, en ce compris notamment les transmissions par donation, fiducie, échange, apport en société, fusion et opérations assimilées, et transmission universelle de patrimoine.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée et le prix proposé.

 Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

Dans les trente (30) jours de cette notification, la Gérance doit réunir l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société. La décision pourra le cas échéant, donner lieu à une décision unanime des associés constatée par acte sous seing privé dans les conditions des Statuts, sous réserve que celle-ci intervienne dans le délai susvisé.

La Gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions ci-dessus indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois (3) mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la Gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la Gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six (6) mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés, autres que le cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.
Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un (1) mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Toute cession réalisée en violation de la présente procédure d'agrément est nulle de plein droit.

4. Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

ARTICLE 12 – TRANSMISSION PAR DÉCÈS DES PARTS SOCIALES

1. En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé, étant précisé que sauf en ce qui concerne les héritiers ou légataires ayant la qualité d'associé de la Société ou d'ascendant ou de descendant en ligne directe de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément dans les conditions ci-après.

2. Les héritiers, légataires ou conjoint non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

3. Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

 Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

A cet effet, et dans les huit (8) jours qui suivent cette dernière, la Gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze (15) jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et, dans l'affirmative, le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six (6) mois à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires et conjoint. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé, la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4. Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront uniquement droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours à proportion de leur détention dans le capital social.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5. A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

ARTICLE 13 – REVENDICATION PAR UN [redacted] COMMUN EN BIENS DE LA QUALITÉ D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumise à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues par les présents statuts, pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 14 – DÉCÈS – INCAPACITÉ – RETRAIT D'UN ASSOCIE

1. La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, Gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que

 Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après.

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2. Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses co-associés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15 – RÉUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

1. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société, dès lors que les nus-propriétaires sont au moins deux.

2. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

3. La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

TITRE V – GÉRANCE – DÉCISIONS COLLECTIVES – COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 16 – GÉRANCE

1. La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés en cours de vie sociale par décision de la collectivité des associés, statuant selon les conditions et modalités prévues dans les présents statuts. Par exception, les premiers Gérants sont nommés en vertu des présents statuts.

2. La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, sous réserve des pouvoirs expressément dévolus à la collectivité des associés.

3. Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société, sans limitation. Aussi, le Gérant pourra procéder aux opérations suivantes sans autorisation préalable des associés :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers ;

 Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la Société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque ;
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail ;
- Participer à tous apports, quels qu'ils soient, numéraire, en nature, à une société constituée ou à constituer.

4. En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

5. Le ou les Gérants sont nommés avec ou sans limitation de durée. Leurs fonctions cessent par leur décès, leur incapacité civile, leur déconfiture, leur liquidation ou leur redressement judiciaire, leur faillite personnelle, leur révocation ou leur démission.

6. Le Gérant est révocable par décision des associés réunis en assemblée générale à l'unanimité. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

7. En cas de vacance de la Gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

ARTICLE 17 – DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la Gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 18 – DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la Gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre assemblée, la Gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés.

Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

ARTICLE 19 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

1. L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

 Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

2. Les assemblées générales sont convoquées par la Gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la Gérance la convocation d'une assemblée générale.

3. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4. Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5. L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

ARTICLE 20 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la Gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la Gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 21 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. L'Assemblée Générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la Gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de comptes, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2. Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des droits de vote.

ARTICLE 22 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve. Elle est notamment compétente pour décider de :

- l'augmentation ou la réduction du capital ;
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société ;
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés ;

 Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

- la modification de la répartition des bénéfices ;
- la nomination et la révocation des Gérants ;
- l'agrément visé aux articles 11 et 12 des présents statuts.

2. Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins des droits de vote, à l'exception de la décision de révocation des Gérants qui doit, pour être valables, être adoptée à l'unanimité.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation, sous réserve des parts qui font l'objet d'un démembrement ou d'une indivision dans le contexte desquels, le droit de vote se trouve aménagé conformément aux présents statuts.

ARTICLE 23 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2026.

ARTICLE 24 – REDDITION ANNUELLE DE COMPTES

La Gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de comptes doit comprendre un rapport écrit d'ensemble 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.

Le bilan et le compte de résultat annuels seront établis en tenant compte des principes généralement admis par le droit et la pratique comptable.

ARTICLE 25 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire, dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 26 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

26.1. Généralités

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

Le bénéfice net correspond aux produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux, et autres charges de la Société, en ce compris toutes provisions et tous amortissements comptables des éléments de l'actif social.

Le bénéfice distribuable est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun. Toutefois, les associés peuvent décider le report à nouveau de tout ou partie des bénéfices ou en affecter tout ou partie à un compte de réserve générale ou spéciale, notamment

 Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

ceux ayant permis le remboursement du capital des emprunts intervenu au cours de l'exercice. Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves.

La fraction du bénéfice distribuable excédant la trésorerie disponible, au jour de la décision d'affectation du résultat, ne pourra être distribuée aux associés et devra être affectée en réserve.

26.2. Spécificité en cas de démembrement

Sauf convention contraire des parties concernées, dûment notifiée à la Société par lettre recommandée, laquelle sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre, il sera fait application de la présente clause.

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultat courant et exceptionnel.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant, des mêmes prérogatives qu'un associé et ce, en pleine propriété. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux, à proportion des droits qu'ils détiennent en usufruit dans le capital, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau.

Le bénéfice net comprend les plus ou moins-values provenant de la cession d'éléments de l'actif circulant. Toutefois, une fraction de la somme distribuable permettant de couvrir l'éventuel impôt dont seraient redevables les nus propriétaires à l'occasion de la cession des éléments de l'actif circulant, sera obligatoirement affectée en réserve pour être laissée à la disposition de ces derniers dans la perspective du règlement dudit impôt.

Le résultat exceptionnel, lequel résulte notamment de la cession d'immobilisations telles que titres de participation ou immeuble social, reste, lorsqu'il est positif ainsi que toute distribution des réserves, à la disposition des nus propriétaires, sous réserve du droit des usufruitiers qui l'exerceront sous la forme d'un quasi-usufruit conformément à l'article 587 du Code civil.

En pareille situation, l'usufruitier et le nu-propriétaire attesteront ensemble du montant, objet du quasi-usufruit et conviendront des modalités d'exercice de ce quasi-usufruit dans une convention qui fera l'objet d'un enregistrement par l'usufruitier permettant à (i) l'usufruitier de disposer librement de la somme distribuée, et (ii) au nu-propriétaire d'en obtenir la restitution par prélèvement sur la succession de l'usufruitier, sous réserve des dispositions de l'article 774 bis du Code Général des Impôts.

Les pertes exceptionnelles sont imputées en priorité sur les réserves de la Société, et en cas d'insuffisance, et pour le solde, en report à nouveau.

En toute hypothèse, la décision d'affectation du résultat, courant comme exceptionnel, relève de la compétence des seuls usufruitiers. Il en est de même de la décision de distribution de réserves.

ARTICLE 27 – RÉPARTITION DU RÉSULTAT FISCAL

L'usufruitier aura à déclarer toutes les sommes qui auront la nature d'un revenu ou d'un déficit au regard des dispositions du Code Général des Impôts, quelle que soit leur affectation.

Le nu-propriétaire devra, quant à lui, comprendre dans sa déclaration toutes les sommes qui auront la nature d'une plus ou moins-value.

C'est ainsi que l'usufruitier devra mentionner dans la déclaration de ses revenus :

- les revenus fonciers réalisés par la Société ;
- les déficits fonciers ;
- toutes les sommes ayant la nature de revenus de valeurs mobilières.

Le nu-propriétaire devra comprendre dans la déclaration de ses revenus, les plus ou moins-values au sens du Code Général des Impôts et ainsi notamment les plus ou moins-values de titres sociaux et

Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

valeurs mobilières des articles 150-0 A et suivants du même Code et les plus ou moins-values immobilières des articles 150-U et suivants du même Code.

La présente clause constitue une répartition conventionnelle du résultat fiscal entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, au sens de l'instruction administrative du 8 novembre 1999 (4F-2-99), reprise au BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20.

Sauf convention contraire des parties concernées, dûment notifiée à la Société par lettre recommandée, laquelle sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre, il sera fait application de la présente clause.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION - CONTESTATIONS

ARTICLE 28 – DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée, décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.
Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 29 – LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ

1. A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2. Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation. L'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

3. Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

4. En cas de démembrement des titres sociaux, le résultat courant de l'exercice en cours est attribué à l'usufruitier tandis que le résultat exceptionnel (visé à l'article 26 des présents statuts) est attribué au nu-propriétaire.

Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

ARTICLE 30 – CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles de droit commun.

ARTICLE 31 – REGIME FISCAL- IMPOT SUR LE REVENU

La Société opte expressément pour le régime fiscal de l'impôt sur le revenu, conformément aux dispositions du Code général des impôts. En conséquence, les bénéfices sociaux seront imposés directement entre les mains des associés, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

TITRE VII – PUBLICITÉ – PREMIERS GÉRANTS – POUVOIRS

Le présent titre, et les articles le composant, ne font partie des présents statuts qu'en raison de ce qu'il s'agit des statuts constitutifs de la Société, et il n'en sera plus fait mention dans les versions ultérieures.

ARTICLE 32 – NOMINATION DU PREMIER GÉRANT

Le premier gérant de la Société est :

Monsieur Cédric XIE,
né le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted] demeurant au [redacted]
lequel intervient aux fins d'accepter les fonctions de Gérant conférées par les associés aux termes des présents statuts.

lequel est nommé pour une durée illimitée.

Ce dernier déclare accepter le mandat de Gérant et n'être frappé d'aucune incapacité ou interdiction susceptible de lui en interdire l'exercice.

Le Gérant ne percevra pas de rémunération au titre de ses fonctions, sauf décision ultérieure de la collectivité des associés. Il aura droit cependant au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement, sur justificatifs.

ARTICLE 33– PUBLICITÉ

Tous pouvoirs sont donnés aux Gérants, avec faculté de délégation, à l'effet de :

- signer et faire publier l'avis de constitution de la Société dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- faire procéder à toutes les formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ; et
- généralement au porteur d'un original ou d'une copie des présents statuts, pour faire les formalités prescrites par la loi.

Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

ARTICLE 34– FRAIS ET ENGAGEMENTS SOUSCRITS AU NOM DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION – IMMATRICULATION – PERSONNALITÉ MORALE

La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Tous pouvoirs sont donnés à chacun des associés et au Gérant pour procéder à l'ensemble des formalités nécessaires à l'immatriculation de la Société.

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun de ces actes de l'engagement qui en résulterait pour la Société a été présenté aux associés, lesdits actes sont annexés aux présents statuts.

L'immatriculation de la Société emportera reprise par elle des engagements figurant dans l'état ci-annexé.

Si la Société n'acquiert pas la personnalité morale, les actes et engagements ainsi souscrits seront faits pour le compte des associés personnellement, indivisément et solidairement vis-à-vis des tiers et, en ce qui concerne les associés entre eux, proportionnellement au nombre des parts souscrites par chacun d'eux.

ARTICLE 35 – ÉLECTION DE DOMICILE

Les comparants susnommés, élisent domicile au siège social de la Société présentement constituée.

ARTICLE 36 – SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Les présents statuts sont signés, à la date indiquée en fin de document, comme un écrit électronique au sens de l'article 1366 du Code civil, par l'usage d'un procédé fiable d'identification mis à disposition par DOCUSIGN, garantissant le lien entre la signature électronique avec l'acte auquel elle s'attache, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

Chacun des associés décide (i) que la signature électronique qu'il appose sur le présent acte a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent acte.

Les associés reconnaissent en outre (i) que les statuts tels que signés par voie électronique, constituent une preuve valable permettant d'apprécier les droits, obligations et responsabilités des associés et le consentement de leurs signataires et (ii) que le procédé de signature utilisé par les associés pour signer les statuts sur support électronique permet à chacun d'eux de disposer d'un exemplaire du présent acte sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 alinéa 4 du Code civil.

27/10/2022

Signé par DocuSign, Le 04/06/2026

Z.X. C.X.

Docusign Envelope ID: 36413ED6-E63D-8C07-8158-90A313000530

Signataires	Paraphes	Signatures
Madame Zhenhe XU *Associée*	Paraphe	[redacted]
Monsieur Cedric XIE *Associé* *« Bon pour acceptation des fonctions de Gérant »*	Paraphe	[redacted]
La Société IDK FONCIERE Repr par M. Cedric XIE *Associée*	Paraphe	[redacted]

Z.X. C.X.