

3KF

Société Civile Immobilière

Au capital de 1.000 €

**Siège social : 19 Boulevard Roger Salengro, 93190 LIVRY GARGAN
752 418 350 RCS BOBIGNY**

STATUTS

***Modifiés par acte des décisions unanimes des associés
en date du 25 juin 2025***

(Articles 4 modifié)

**Certifié conforme,
Monsieur Youcef HADDAR
Gérant**

ARTICLE 1 - FORME

La société a été constituée sous sa forme actuelle de SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 20 juin 2012, enregistré au SIE du RAINCY le 22 du même mois, bordereau n°2012/491 case n°10, publié dans "Les Petites Affiches" du 26 juin et déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de BOBIGNY le 28 suivant sous le numéro 13018.

Elle est régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code Civil et les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

Elle a pour objet :

- ⇒ l'acquisition, la gestion, l'exploitation par bail ou autrement de tous biens et droits immobiliers à usage d'habitation, commercial ou professionnel
- ⇒ l'entretien et éventuellement l'aménagement de ces biens par modifications quelles qu'elles soient et généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, à la condition qu'elles ne modifient en rien le caractère essentiellement civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : " **3KF** "

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment, les lettres, annonces et publications diverses, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile Immobilière" ou des initiales "SCI", du montant du capital social, du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège de la Société est fixé : **19 Boulevard Roger Salengro, 93190 LIVRY GARGAN.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société a été fixée à QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années à compter du 28 juin 2012 pour expirer à pareille date de l'année 2111, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

Le décès, l'absence, la démission ou l'exclusion d'un ou plusieurs associés n'entraînera pas la dissolution de la Société. Celle-ci continuera de plein droit entre les associés restant, tant qu'ils seront au nombre de deux au moins.

ARTICLE 6 - APPORTS

I - Lors de la constitution de la société, il a été apporté à la société, savoir :

- par Monsieur Youcef HADDAR	
la somme de TROIS CENT QUARANTE EUROS, ci	340,00 €
- par Monsieur Makhlouf HADDAR	
la somme de TROIS CENT TRENTÉ EUROS, ci	330,00 €
- par Monsieur Abdelhakim HADDAR	
- la somme de TROIS CENT TRENTÉ EUROS, ci	330,00 €

TOTAL DES APPORTS :	
MILLE EUROS, ci	1 000,00 €
	=====

Les soussignés déclarent que cette somme a été régulièrement déposée dans la caisse sociale.

Conformément à l'article 1832-2 du Code Civil, les soussignés déclarent avoir averti leur épouse respective des apports ci-dessus constatés, lesquelles ont déclaré y consentir et renoncer à revendiquer la qualité d'associée pour la moitié des parts acquises par la communauté existant entre chacun d'eux, sans que cette renonciation soit définitive, se réservant la faculté d'une revendication ultérieure, sous réserve de l'agrément des associés donné dans les conditions fixées à l'article 13 ci-après.

II - La Société pourra se procurer les fonds dont elle a besoin au moyen d'emprunts ou d'avances en compte courant dont les conditions seront fixées lors de chaque opération par la gérance.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000 €) divisé en CENT (100) parts de DIX EUROS (10 €) chacune, entièrement libérées et attribuées entre les associés, compte tenu des modifications intervenues depuis la constitution de la société, savoir :

- à Monsieur Youcef HADDAR, à concurrence de	
VINGT CINQ PARTS SOCIALES, ci	25 parts
- à Monsieur Makhlouf HADDAR à concurrence de	
VINGT CINQ PARTS SOCIALES, ci	25 parts
- à Monsieur Abdelhakim HADDAR, à concurrence de	
VINGT CINQ PARTS SOCIALES, ci	25 parts
- à Monsieur Kaël HADDAR, à concurrence de	
VINGT CINQ PARTS SOCIALES, ci	25 parts

TOTAL DES PARTS COMPOSANT LE CAPITAL :	
CENT, ci	100 parts
	=====

Les associés déclarent expressément que les CENT (100) parts composant le capital social sont souscrites en totalité et entièrement libérées et qu'elles sont bien réparties entre eux dans les proportions ci-dessus.

Il ne sera délivré aucun titre représentant les parts sociales. Les droits de chaque associé résulteront uniquement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social et des cessions régulièrement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes sera délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 8 - MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital social pourra être augmenté par des apports en numéraire ou en nature, effectués par les associés, ou par l'incorporation de comptes courants, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

Le capital pourra également être réduit par la reprise totale ou partielle des apports, résultant du retrait ou du décès d'un ou plusieurs associés.

ARTICLE 9 - CESSIION DE PARTS - AGREMENT

I - Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seing privé. Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au Greffe du Tribunal de Commerce du ressort du siège social, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

II – Toute cession doit recevoir au préalable l'agrément des associés, autres que le cédant donné à l'unanimité des parts sociales, celles de l'associé cédant n'étant pas prises en compte dans le calcul de la majorité.

III – A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses droits doit en faire la notification à la Société et à chacun de ses co-associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant le nombre de parts cédées, les nom, prénom, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de la lettre, le gérant doit convoquer les associés en Assemblée à l'effet de délibérer sur l'agrément sollicité.

En cas de refus d'agrément, soit les associés se portent acquéreurs des parts, soit la Société les fait acquérir par un tiers, soit elle les acquiert elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par lettre recommandée avec avis de réception, avec indication des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat proposée.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par décision de justice, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai d'un mois à compter de la dernière notification faite par lui à la Société et aux associés, la cession initialement projetée peut se réaliser, et ce, dans un délai de deux mois. Passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

ARTICLE 10 - RETRAIT

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer de la Société sous réserve de l'accord unanime des autres associés. Ce retrait peut également être autorisé par décision de justice pour justes motifs.

La demande de retrait doit être notifiée à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui dès réception, la notifiera dans les mêmes formes à chacun des associés.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux sur la base d'un prix déterminé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, à défaut d'accord.

Chacun des associés dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification faite à la Société sus-visée pour faire connaître son intention de racheter les parts de l'associé qui se retire. Sa décision est notifiée à la Société et au retrayant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 11 - NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Tout associé doit obtenir des autres associés leur consentement écrit et unanime à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles requises pour l'agrément des cessionnaires. L'autorisation de nantissement vaut agrément du créancier en cas de réalisation du nantissement.

En cas de réalisation forcée d'un nantissement non agréé, les autres associés peuvent décider soit la dissolution de la Société, soit le rachat des parts sociales, conformément aux dispositions de l'article 1867 du Code Civil, sans préjudice de tous intérêts à l'encontre du débiteur et de son créancier.

ARTICLE 12 - DECES D'UN ASSOCIE

En cas de décès d'un associé, la Société continuera d'exister entre les associés restants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, à condition qu'ils aient été agréés dans les conditions ci-dessus fixées.

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit proportionnel égal dans les bénéfices de la Société et dans l'actif social. Toute part sociale donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivent ces dernières en quelques mains qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions collectives des associés.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun pris parmi les associés. A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir ainsi que de droit pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires.

Les ayants cause ou créanciers de la Société ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

Dans les rapports avec ses co-associés, chacun des associés n'est tenu des dettes sociales que dans la proportion du nombre des parts lui appartenant.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou de la date de cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital est la plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement poursuivi la Société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

ARTICLE 14 - GERANCE

La Société est administrée par une ou plusieurs personnes désignées par une décision collective ordinaire, parmi les associés.

Le gérant seul a la signature sociale, donnée par les mots "pour la SCI 3KF le gérant", suivis de sa signature.

Monsieur Youcef HADDAR, a été nommé premier gérant sans limitation de durée.

ARTICLE 15 - NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION

La décision nommant le ou les gérants fixe la durée de leurs fonctions. Celles-ci cessent par son décès ou absence, son incapacité civile, sa condamnation à une peine criminelle, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

Les associés peuvent mettre fin au mandat du gérant, par décision prise en Assemblée Générale Ordinaire. La révocation peut également intervenir sur décision de justice pour cause légitime.

Lorsqu'il y a pluralité de gérants, la décision qui les nomme précise les opérations qu'ils peuvent accomplir ensemble ou séparément et celles pour lesquelles ils peuvent agir conjointement.

Le gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, sauf à s'exposer à des dommages intérêts envers la Société, si cette démission lui cause préjudice. La démission du gérant ne prend effet qu'à compter de sa signification aux associés et n'est recevable en cas de gérant unique que si elle est accompagnée d'une convocation de l'Assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Le ou les gérants doivent consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

ARTICLE 16 - POUVOIRS DU GERANT

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société pour les actes entrant dans l'objet social. Dans ses rapports avec les associés, le gérant peut faire tous les actes de gestion dans l'intérêt de la Société.

Cependant, il ne pourra, sans autorisation préalable des associés donnée à la majorité des trois quarts des parts sociales et à la majorité en nombre des associés :

- aliéner le ou les immeubles sociaux,
- contracter au nom de la Société des emprunts autres que les découverts en banque,
- vendre ou échanger des immeubles sociaux, constituer une hypothèque sur les immeubles sociaux,
- se rendre caution ou aval,
- faire une remise de dette,
- donner ou prendre à bail un immeuble pour une durée supérieure à douze ans,
- acquiescer ou se désister, consentir une antériorité, donner mainlevée d'une inscription de saisie, d'opposition ou autre droit avant le paiement.

Le gérant peut sous sa responsabilité personnelle conférer toute délégation de pouvoir, spéciale ou temporaire.

ARTICLE 17 - REMUNERATION DU GERANT

Le gérant aura droit à une rémunération pour son mandat et le cas échéant, pour son contrat de travail. Il aura également droit au remboursement des frais qu'il aura pu exposer pour le compte de la Société, lesquels seront passés en frais généraux.

Le taux et les modalités de cette rémunération seront fixés par une décision ordinaire des associés et subsisteront jusqu'à intervention d'une décision contraire.

ARTICLE 18 - RESPONSABILITE DU GERANT

Le gérant ne contracte à raison de sa gestion aucune obligation personnelle ou solidaire aux engagements de la Société. Il n'est tenu des dettes que de par sa qualité d'associé, conformément aux dispositions ci-dessus.

Il est responsable conformément au droit commun, soit envers la Société, soit envers les tiers des infractions aux dispositions légales et réglementaires, des violations des présents statuts et des fautes commises par lui dans sa gestion.

ARTICLE 19 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives résultent du choix de la gérance, soit d'une Assemblée Générale, soit d'une consultation par correspondance, soit d'un acte sous seing privé ou notarié signé par tous les associés. Toutefois, la réunion d'une Assemblée est obligatoire pour statuer sur les comptes sociaux.

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal qui mentionne les lieux et date de la réunion, les prénoms et nom des associés présents, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, un texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Le procès-verbal est signé par chacun des associés présents et des mandataires des associés représentés.

Les procès-verbaux sont tenus sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal de Commerce ou du Tribunal d'Instance, soit par le maire ou l'adjoint au maire de la commune. Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuillets mobiles, numérotés sans discontinuité, paraphés dans les conditions ci-dessus et revêtus du sceau de l'autorité qui les a paraphés. Dès qu'une feuille a été remplie même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression ou interversion de feuille est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par la gérance. Au cours de la liquidation de la Société, leur conformité est valablement certifiée par un liquidateur.

Toute assemblée est convoquée par la gérance ou à défaut par le commissaire aux comptes, s'il existe, ou encore par un mandataire désigné en justice à la demande de tout associé. En cas de liquidation, la convocation est à l'initiative du liquidateur.

L'Assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation qui est faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à chaque associé, quinze jours au moins avant l'Assemblée, au dernier domicile connu. Cette lettre contient l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

L'Assemblée 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.

Il ne peut être mis en délibération que les questions figurant à l'ordre du jour.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée.

Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "oui" ou "non". Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Un associé peut se faire représenter aux assemblées par son conjoint à moins que la Société ne comprenne les deux époux. Sauf si les associés sont au nombre de deux, un associé peut se faire représenter par un autre associé. Dans tous les cas, un associé peut se faire représenter par un tiers muni d'un pouvoir.

ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont dites ordinaires les décisions collectives qui n'ont pas pour objet des modifications statutaires.

Les décisions ordinaires sont valablement prises à la majorité en nombre des associés représentant la moitié au moins des parts sociales.

ARTICLE 21 - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions qui apportent directement ou indirectement des modifications aux statuts ou celles concernant l'agrément de nouveaux associés.

Les décisions extraordinaires sont valablement prises par la majorité en nombre des associés possédant les trois quarts des parts sociales. Toutefois, les associés ne peuvent si ce n'est à l'unanimité, changer la nationalité de la Société ou obliger l'un d'entre eux à augmenter son engagement social.

ARTICLE 22 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Tout associé a le droit à toute époque :

- d'obtenir au siège social, la délivrance certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande,
- de prendre par lui-même, au siège social, connaissance : des bilans et documents comptables, annexes, rapports soumis aux assemblées et procès-verbaux de ces assemblées concernant les trois derniers exercices

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) ainsi qu'un rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Ces comptes sont présentés pour reddition aux associés dans le rapport de gestion.

ARTICLE 24 - REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société y compris tous amortissements et provisions constituent les bénéfices nets de l'exercice.

Le gérant propose dans le rapport écrit visé à l'article ci-dessus, l'affectation du résultat, sur laquelle les associés se prononceront.

ARTICLE 25 - PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la gérance devra convoquer l'Assemblée Extraordinaire à l'effet de décider la prorogation de la Société.

A défaut, tout associé pourra huit jours après une mise en demeure adressée à la gérance par lettre recommandée restée infructueuse, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée.

ARTICLE 26 - DISSOLUTION

La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou à la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Toutefois, la dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été régulièrement publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 27 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation de celle-ci. La collectivité des associés nomme un liquidateur à la majorité simple des voix.

La liquidation est effectuée conformément à la loi. Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser le montant des parts sociales qui n'auraient pas encore été remboursées, le surplus est réparti entre les associés au prorata de leurs parts dans le capital social.

ARTICLE 28 - CONTESTATIONS

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 à la juridiction du ressort du siège social.

ARTICLE 29 - PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour remplir les formalités de publicité prescrites par la loi.

Toutes les fois que cela sera compatible avec les prescriptions légales, les mêmes pouvoirs seront donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes.